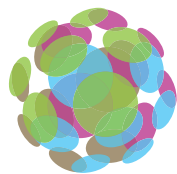




**Jaarverslag 2014 | verbinden**

maasvallei



www.ck12.org



# Jaarverslag 2014 | verbinden

# verantwoording

Verbinden. Omdat we het samen moeten doen. Participatie geldt niet alleen op het niveau van de burger. Woningcorporaties, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, aannemers, belangengroeperingen; we moeten samen optrekken om doelen te verwezenlijken. Een integrale aanpak waarin ieder zijn bijdrage levert vanuit zijn discipline. Openstaan voor verandering, samengaan in vernieuwing. Dat is de kracht van verbinden. Zowel intern als extern heeft Maasvallei in 2014 verbindingen geïnitieerd en gecreëerd vanuit de gedachte samen beter, samen sterker.



## jaarverslag 2014

00	voorwoord	7
01	visie en ambities	8
02	maatschappelijke inbedding	10
03	wonen	14
04	vastgoed	21
05	organisatie	30
06	governance	35
07	financieel beleid	40

## financieel verslag 2014

08	samengevatte jaarrekening 2014	44
----	--------------------------------	----



De maatschappij verandert. De focus ligt op meer burgerparticipatie en een grotere zelfredzaamheid. Als woningcorporatie hebben wij daar een rol in. Het is onze taak om samen met onze stakeholders het proces van maatschappelijke transitie te ondersteunen, om mensen te helpen. Dat begint natuurlijk bij het zorgdragen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen in kwetsbare posities. Maar daarmee zijn we er niet. De veranderingen vragen om sterke buurten, waarin bewoners voor zichzelf en voor elkaar een prettige woon- en leefomgeving kunnen realiseren.

Tegelijkertijd hebben wij een uitdaging om onze gezonde en duurzame financiële basis te waarborgen. Dat is een uitdaging omdat deze onder druk staat, onder meer door de crisis en de heffingen waarmee woningcorporaties geconfronteerd worden. Dus kwalitatief goede, betaalbare huurwoningen enerzijds en beperkte middelen anderzijds. Dat betekent dat we dingen anders moeten doen: slimmer, efficiënter en samen. Intern hebben we die slag gemaakt. Onze organisatie heeft een verandering ondergaan. De werkorganisatie is in 2014 onderverdeeld in drie procesgroepen: 'strategie', 'bedrijf en support' en 'klant'. Onderwerpen worden integraal opgepakt. Per project rekruteert de procesleider de medewerkers, die elk vanuit hun kerndiscipline hun bijdrage leveren. Deze vormt een zelfsturend team dat het project van a tot z uitvoert. Voor deze nieuwe organisatiestructuur van Maasvallei was geen blauwdruk. We hebben gekeken welke aanpak bij ons past en hoe we onze ambities het beste kunnen waarmaken en de klanttevredenheid verder kunnen verbeteren. Collega woningcorporaties hebben veel belangstelling getoond in ons model. Daar zijn we trots op. Maar nog trotser zijn we op het resultaat. Projecten worden sneller afgerond, het rendement is hoger en medewerkers voelen zich meer betrokken.

De volgende stap is om onze rol in de maatschappelijke omgeving vorm te geven. Daarin gaat het om het 'samen doen'. Veel handen maken licht werk. Ook hiervoor geldt dat we slimmer en efficiënter moeten werken. Daar is iedereen zich ook wel bewust van, hetgeen leidt tot open en constructief overleg, op weg naar een nieuwe dynamiek, op weg naar een optimaal woonklimaat voor onze huurders.

**Ing. Frans Crijns**

Directeur bestuurder

De Herzieningswet en het rapport van de parlementaire enquêtecommissie leiden niet tot een fundamentele wijziging van de missie van corporaties: zorgdragen voor voldoende, kwalitatief goede, betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen met beperkte financiële middelen of uiteenlopende beperkingen. Door de financiële crisis en de heffingen waar corporaties mee geconfronteerd worden staat de doelstelling van corporaties echter onder druk.

Gevolg is dat de betaalbaarheid van de woningvoorraad onder druk staat, de omvang van de beschikbare huurwoningen afneemt en de investeringskracht vermindert met als gevolg dat de kwaliteit van de woningvoorraad daalt. Voor corporaties de uitdaging om de gewenste volkshuisvestelijke prestaties te vertalen in eigen beleid.

In ons ondernemingsplan 2014-2018 'Onderweg naar de toekomst' hebben wij onze beleid voor de komende jaren geformuleerd vanuit de driehoek betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid. Aan het ondernemingsplan ligt een omgevingsanalyse ten grondslag. Uiteraard sluiten wij aan op de lokale volkshuisvestelijke opgaven en het aandeel dat wij voor onze rekening moeten nemen. Om deze doelstellingen te kunnen realiseren is een gezonde, duurzame, financiële basis vereist: een harde beperking van ons verdienmodel.

### Missie

Maasvallei biedt aan mensen in kwetsbare posities of met een bescheiden inkomen goede en betaalbare huisvesting in aantrekkelijke woonmilieus.

### Visie

Maasvallei is van mening dat in de huidige samenleving een rol voor haar is weggelegd als maatschappelijk ondernemer. Wij kunnen een functie vervullen tussen een regelende overheid, de zelforganisatie van de burger en de markt. Als organisatie staan wij kort bij de mensen en reageren situationeel en snel.

### De volkshuisvestelijke dilemma's

Onze koers zoals beschreven in het ondernemingsplan 2014-

2018 vormt de basis voor de verdere strategische en tactische uitwerking. Voor een aantal onderdelen ontkomen wij er niet aan opnieuw principiële keuzes te maken en prioriteiten te verleggen. Wij ontwikkelen de komende periode een strategie om binnen onze financiële mogelijkheden ons beleid in plannen voor het vastgoed te actualiseren en een optimale dienstverlening verder uit te werken.

Vanuit onze kerntaak als corporatie dragen wij zorg voor kwalitatief goede en betaalbare woningen voor mensen met lagere inkomens en mensen, die zorg en begeleiding nodig hebben. Dit vraagt om een gedifferentieerd woningaanbod met een bijpassend kwaliteitsniveau. In onze vastgoedstrategie wegen wij af de woningkwaliteit, de huurprijzen en slaagkansen op de woningmarkt. Wij richten onze aandacht primair op een gestructureerde aanpak van de bestaande voorraad in Maastricht. Ons energiebeleid krijgt hierin een belangrijke rol.

Om tot een optimale dienstverlening te komen professionaliseren wij onze bedrijfsvoering verder en zoeken wij nadrukkelijk de samenwerking op.

Om de doelstellingen te realiseren hebben de corporaties en de gemeente Maastricht eind 2014 afspraken gemaakt om intensief samen te werken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid en met in acht name van ieders rol en verantwoordelijkheid de taken op te pakken. Bijzondere aandacht bij deze aanpak wordt geschonken aan de rol van en de samenwerking met de bewoners.

In 2015 werken wij onderstaande thema's verder uit.

#### Betaalbaarheid

Betaalbaarheid staat de laatste jaren fors onder druk door een aantal factoren. Mede als gevolg van de verhuurdersheffing hebben wij de afgelopen jaren ons huurbeleid moeten aanpassen. Gevolg is dat veel huurwoningen niet langer betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep. Tegelijkertijd zien wij dat de koopkracht van deze groep de afgelopen jaren is gedaald. Wij brengen de omvang van het betaalbaarheidsprobleem voor goede sociale huurwoningen in kaart door een vraag-aanbod-analyse in de gemeente Maastricht en krijgen tevens inzicht in



de gewenste omvang van een passende woningvoorraad in relatie tot de respectievelijke doelgroepen.

Betaalbaarheid van goede sociale huurwoningen gaat niet alleen over de huurprijs van de woning maar ook over kwaliteit, passendheid en beschikbaarheid en overige woonlasten.

### **Wonen en zorg**

De extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg hebben eveneens grote invloed op zowel de positie van de huurders als corporaties, zorginstellingen en gemeenten. Om te waarborgen dat wij beschikken over een voldoende groot aanbod beschikbare en betaalbare zorggeschikte woningen met adequate (zorg-)ondersteuning, maken wij onze gezamenlijke opgave inzichtelijk. Inzichtelijk wordt niet alleen het huidige aanbod aan zorgwoningen, ook de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van woon- en zorgbehoeften van de doelgroep wordt in kaart gebracht.

### **Beschikbaarheid**

De druk op de woonruimteverdeling neemt door bovengenoemde ontwikkelingen toe waardoor de slagingskansen voor meerdere doelgroepen beperkt wordt. Door het Europa-dossier en het recent aangescherpt overheidsbeleid nemen de slagingskansen verder af. Om een rechtvaardig en transparant toewijzingsbeleid te realiseren, wordt het huidige toewijzingsstelsel geëvalueerd. Doel is te komen tot een toewijzingsbeleid en criteria voor een transparante woonruimteverdeling voor de sociale huursector, die aansluit bij actuele volkshuisvestelijke doelen.

### **Woonmilieus**

Gemeente en corporaties streven naar een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van gewilde woonmilieus in Maastricht, waar het goed wonen is voor iedereen. Daarmee willen wij gezinnen en middeninkomens voor de stad behouden en de instroom van nieuwe stedelingen bevorderen. Veiligheid in de eigen woonomgeving heeft bijzondere aandacht.

### **Doedemocratie**

De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om sterke buurten, waar bewoners in staat zijn verantwoordelijkheid te nemen

voor zichzelf en voor elkaar en voor een prettig woon- en leefklimaat. Corporaties en gemeente hebben de ambitie om gezamenlijk de burgerkracht en zelfredzaamheid te vergroten. De rol van de corporaties en de gemeente wordt steeds meer ondersteunend en faciliterend. Van belang is dat wij inzicht krijgen op welke wijze wij onze werkwijzen kunnen veranderen en onze budgetten anders kunnen inzetten.

# 02 maatschappelijke inbedding

## Algemene ontwikkelingen

Woningcorporaties staan al een aantal jaren volop in de belangstelling. Diverse incidenten en het verlies van maatschappelijk kapitaal zijn breed uitgemeten in de media. Het eindrapport van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties en de Herzieningswet, die 11 december 2014 door de Tweede Kamer is aangenomen, kunnen er mede toe leiden dat aan de reeks van negatieve berichten een eind komt.

Het adagium is terug naar de kerntaak: bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen en het voorzien in betaalbare huisvesting voor minder draagkrachtigen. Andere, benoemde, activiteiten worden enkel toegestaan onder voorbehoud van strenge procedurele en financiële eisen.

De omgeving waarin corporaties werkzaam zijn, is fundamenteel aan het veranderen. Demografische en technologische ontwikkelingen hebben grote invloed op het gedrag van de huurder. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de ontwikkeling van het internet hebben grote impact op onze bedrijfsvoering. De generatie, die is opgegroeid met internet maakt andere keuzes, past zich snel aan de veranderende structuur van onze maatschappij aan. Corporaties moeten de ontwikkelingen onder ogen durven zien en bereid zijn om mee te veranderen. Maasvallei heeft in het verslagjaar de nodige stappen gezet om mee te bewegen met de veranderingen, die in de maatschappij elkaar in hoog tempo opvolgen.

Wij realiseren ons terdege dat wij er goed aan doen orde op zaken te stellen en bereid zijn onze traditionele werkwijzen te verlaten. Financiële continuïteit, de inzet van het vermogen, het maatschappelijk presteren, doelmatigheid, rechtmatigheid en governance moeten transparant zijn. Dat vereist een effectieve vorm van besturen waarbij inzicht bestaat in de gevolgen van het gevoerde beleid en de uitvoering daarvan. Wij focussen ons op onze organisatie, die actief en op een klantgerichte wijze inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen.

## Lokale verankering

Maasvallei sluit met de gemeenten, waarin zij werkzaam is,

prestatieovereenkomsten af. Op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau vindt overleg plaats. In iedere gemeente verloopt het proces anders, afhankelijk van het plaatselijk beleid en de opvattingen van bestuurders.

Wij hebben prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht, Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem. Met de gemeente Beek zijn geen prestatieafspraken gemaakt omdat wij slechts een beperkt aantal woningen in deze gemeente verhuren.

Onderstaand zijn per gemeente de thema's benoemd waarover prestatieafspraken voor 2014 zijn gemaakt.

### Gemeente Maastricht:

- ontwikkeling van de betaalbare woningvoorraad als gevolg van huurbeleid, nieuwbouw, sloop en verkoop;
- gezamenlijk monitoren van de ontwikkeling van de betaalbare woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- ontwikkelen meerjarenovereenkomst 2015 - 2020;
- wijkaanpak;
- planning nieuwbouw, sloop, verkoop en woningverbetering;
- verkoop sociale huurwoningen;
- vraaggericht bouwen;
- woonruimteverdeling na vaststelling Huisvestingswet;
- studentenhuishuizing;
- ouderenhuisvesting;
- woondag gemeenteraad;
- energie en duurzaamheid;
- herijking beleid toewijzen woonwagendplaatsen;
- investeringsruimte corporaties.

### Gemeente Eijsden-Margraten:

- overlegstructuren;
- toewijzen sociale huurwoningen, waaronder woonwagendzaken;
- huisvesting specifieke doelgroepen;
- Wmo;
- zorgwoningen en ouderenhuisvesting;
- nieuwbouw en woningverbetering;
- leefbaarheid en buurtaanpak.

### **Gemeente Gulpen-Wittem:**

- huisvesting statushouders;
- duurzaamheid;
- ouderenbeleid/Wmo;
- woonwagenzaken;
- verkeer, parkeren en waterhuishouding bij nieuwe projecten;
- uitvoeren woonplan Gulpen-Wittem;
- regionale woonvisie Maastricht en Mergelland;
- leefbaarheid in de kernen/wijken.

### **Samenwerking zorg en welzijn**

Wij maken afspraken op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Deze afspraken worden met onze zorg- en welzijnspartners afgestemd om zo goed mogelijk invulling te kunnen geven aan lokale huisvestingsvraagstukken. Vanuit het standpunt dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid neemt, nemen wij onze verantwoordelijkheid voor het wonen. Onze stakeholders op het gebied van zorg en welzijn zijn verantwoordelijk voor de input vanuit hun kerntaak. Door het ontwikkelen van een goede samenwerkingsstructuur streven wij ernaar onze gezamenlijke maatschappelijke opdracht te realiseren. De inzet van onze huurders is hierbij onontbeerlijk.

### **Samenwerking huurders(-belangenvereniging)**

Om aan de wensen van onze huurders tegemoet te komen richten wij onze aandacht op kwaliteit en betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Wij bieden onze huurders verschillende prijsklassen met een herkenbare relatie naar het kwaliteitsniveau van de woning.

Wij betrekken onze huurdersvereniging en bewonersoverlegcommissies (BOC's) bij het maken van onze keuzes. De wensen van onze huurders staan hierbij centraal. Maatschappelijk rendement voor onze huurders realiseren wij door het vergroten van hun zelfstandigheid. Wij dagen onze huurders uit zelfstandig te participeren in de samenleving, goede contacten in de buurt te onderhouden en zich thuis te voelen in hun omgeving, die schoon, heel en veilig is. Wij stimuleren de oprichting van nieuwe overlegstructuren door huurders actief te benaderen.

Door de Herzieningswet krijgen huurdersorganisaties een stevigere positie. In de Herzieningswet wordt de huurdersorganisatie een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken, fusies, verbindingen en huurdersraadplegingen. Om ervoor te zorgen dat de huurders ook daadwerkelijk inspraak krijgen, biedt de wet meer mogelijkheden om trainingen te volgen of deskundig advies en onderzoek in te huren. In de loop van 2015 inventariseren wij waar wij ons beleid in deze op onderdelen moeten bijsturen.

Gelet op de inhoud van de wet past de traditionele huurdersorganisatie niet langer bij een klantgerichte organisatie met een moderne bedrijfsvoering. De moderne huurder is niet meer geïnteresseerd in een functie ten dienste van een maatschappelijke organisatie. De huurder focust zich op een concreet vraagstuk en wil zijn kwalitatieve inbreng leveren. Maatwerk dus. Dit vereist tevens een andere houding van medewerkers.

In het verslagjaar zijn wij gestart met een onderzoek hoe wij onze huurdersorganisatie anders kunnen organiseren. Maatwerk leveren door te kiezen voor een thematische aanpak draagt in elk geval bij aan het tot stand brengen van een klantgerichte organisatie.

De corporaties en de gemeente hebben de ambitie uitgesproken om in gezamenlijkheid de burgerkracht en zelfredzaamheid te vergroten. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om sterke buurten waar bewoners in staat zijn om verantwoordelijkheid te nemen voor zichzelf, voor elkaar en voor een prettig woon- en leefklimaat. Meer dan voorheen zal daarbij een beroep worden gedaan op het sociale netwerk en de directe omgeving van zorgvragers om hen te ondersteunen om (langer) thuis te kunnen (blijven) wonen cq. op de huidige bewoners om nieuwe bewoners met een ondersteuningsbehoefte op te vangen in hun buurt.

De rol van de corporaties en de gemeente wordt daarbij steeds meer ondersteunend en faciliterend: 'zorgen voor' in plaats van 'zorgen dat'. Hoofddoel is een prettig woon- en leefklimaat waarin bewoners zelfredzaam zijn en samen verantwoordelijkheid nemen voor een bestendige sociale structuur in hun omgeving.

Onder het motto 'de buurt teruggeven aan de bewoners' tracht deze samenwerking bij te dragen aan:

- het creëren van een goed evenwicht tussen de wensen en behoeften van bewoners/huurders en de belangen van de organisaties;
- het vergroten van het inzicht op welke wijze gemeente en corporaties hun regels en werkwijzen kunnen veranderen en budgetten anders kunnen inzetten.

Jaarlijks organiseren wij een strategiedag met de huurdersvereniging en een BOC-dag waarvoor alle BOC's worden uitgenodigd. De strategiedag met de huurdersvereniging benutten wij om de koers van Maasvallei in relatie tot de actuele ontwikkelingen te bespreken. De BOC-dag heeft als doel de relatie met onze bewonersvertegenwoordigers te versterken, signalen uit de buurt op te vangen en op een transparante manier onze keuzes te verantwoorden.

Begin 2014 zijn wij gestart met een complex/buurtschouw: een methodiek om samen met de BOC of bewoners van een complex te inventariseren waar en welke klachten/behoeften er van huurders zijn. Aandacht wordt geschonken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving waaronder begrepen:

- verbeteren veiligheid;
- verfraaien of herinrichten van de algemene ruimten;
- verfraaien of herinrichten van de directe woonomgeving.

Daarnaast versterken wij door de schouw de onderlinge relaties, verbeteren de informatieoverdracht in het complex of de buurt en verbeteren het imago van het complex of de buurt. Samen met de huurders wordt de kwaliteit van hun directe woonomgeving bewaakt. Als daar aanleiding toe is, wordt gezamenlijk naar oplossingen gezocht. Desgewenst zoeken wij gezamenlijk de samenwerking met andere externe partijen. De activiteiten moeten leiden tot een vergroting van de leefbaarheid in het complex of de buurt of tot een versterking van de betrokkenheid van buurtbewoners.

Maasvallei heeft in 2014 € 67.432 uitgegeven aan activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid, als volgt onderverdeeld:

- fysieke activiteiten: € 6.416

• sociale activiteiten:	€ 61.016
- ZMP-bijdrage	€ 11.740
- leefbaarheid benoemd	€ 41.529
- leefbaarheid onbenoemd	€ 3.788
- sponsoring	€ 3.959

Voor bewoners van herstructureringscomplexen organiseren wij regelmatig bijeenkomsten, worden flyers verspreid en organiseren wij een wekelijks spreekuur voor de bewoners.

## Corporaties

Lokaal en regionaal zitten wij regelmatig aan tafel met onze collega-corporaties. In Maastricht nemen wij deel aan Directeuren Overleg Corporaties (DOC), waar de Maastrichtse corporaties actuele thema's bespreken. In het overleg wordt het bestuurlijk overleg met de gemeente Maastricht voorbereid. Naast het DOC vindt regelmatig op ad-hoc basis overleg plaats tussen de corporaties onderling over specifieke onderwerpen. In 2014 zijn wij een oriënterend onderzoek gestart naar mogelijk verdergaande samenwerking om onze efficiency en kostenreductie te verbeteren.

Regionaal zoeken wij op ad-hoc basis afstemming met collega-corporaties. Op landelijk niveau zijn wij lid van Aedes.

## Interne ontwikkelingen

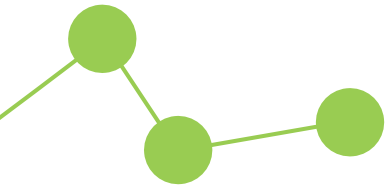
De veranderende omgeving waarbinnen wij werken heeft direct invloed op ons eigen functioneren. Processen worden niet langer door onze medewerkers gestuurd: onze huurders sturen aan. Met het optimaliseren van de uitvoering van de primaire bedrijfsprocessen vergroten wij de klanttevredenheid. Het stroomlijnen van de digitale dienstverlening en het vergroten van de efficiency zijn dan ook belangrijke thema's bij Maasvallei.

In de loop van 2015 introduceren wij ons klantportaal. Het klantportaal, inclusief het reparatieverzoekenportaal, maakt het voor huurders mogelijk via de website en mobiele apparaten met ons contact te leggen via een beveiligde internetomgeving. Huurders hebben 24 uur per dag toegang tot hun gegevens en kunnen acties initiëren zoals het aanvragen van

een zelf aan te brengen voorziening (ZAV), het betalen van openstaande vorderingen en het indienen van reparatieverzoeken.

Naast het klantportaal introduceren wij tevens het aannemersportaal. Met het aannemersportaal kan de communicatie tussen Maasvallei en de aannemers digitaal plaatsvinden. Denk hierbij aan het versturen en technisch afmelden van werkopdrachten en het factureren van opgedragen werkzaamheden.

Binnen onze organisatie is door de organisatieveranderingen en het efficiënter inrichten van processen meer behoefte ontstaan om onze inkoopkwaliteiten te vergroten. Om dit te realiseren hebben wij in samenwerkingsverband, ondersteund door een externe adviseur, een start gemaakt ons inkoopbeleid verder te professionaliseren.



### Huisvesten primaire doelgroep

Vanaf 1 januari 2011 moet ten minste 90% van de woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens worden toegewezen aan huishoudens, die qua inkomen op de sociale woningvoorraad zijn aangewezen. Voor 2014 lag deze inkomensgrens op € 34.678.

De minister heeft op basis van de dVi 2013 geconstateerd dat Maasvallei ten minste 90% van haar woningen met een maandhuur tot € 681,02 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de € 34.229.

### Woningtoewijzingen

Vrijkomende woningen met een huur tot aan de huurtoeslaggrens worden toegewezen conform de tussen de drie Maastrichtse corporaties (Servatius, Woonpunt, Maasvallei) gemaakte beleidsafspraken. De uitvoering ligt bij het Woningburo Maastricht.

Om het bestand woningzoekenden actueel te houden moet de inschrijving jaarlijks, kosteloos, worden verlengd. De spanning op de Maastrichtse woningmarkt is nog steeds aanzienlijk; het aantal vrijkomende woningen is te beperkt om aan de vraag te kunnen voldoen. De vraagdruk wordt vooral door de bijzondere doelgroepen veroorzaakt. Tot de bijzondere doelgroepen behoren o.a. urgent woningzoekenden, bijzondere maatwerkgroepen en statushouders.

In 2014 zijn door de drie Maastrichtse corporaties 1.023 woningen via het Woningburo bemiddeld, waarvan 56% via publicatie in de Woonkrant. Het uitgangspunt om minimaal 45% via het aanbodmodel te bemiddelen is hiermee ruim behaald. Van dit aandeel is 20% bemiddeld op basis van loting.

Opvallend is dat Maasvallei al een aantal jaren een grotere belangstelling dan het stedelijk gemiddelde blijft genieten voor de vrijkomende woningen. Waar stedelijk het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning op 53 ligt, scoort Maasvallei er 65.

### Overige woningtoewijzingen

De woningtoewijzingen in de gemeente Gulpen-Wittem vinden plaats via de daar actieve corporatie Gulpen. Wij hebben voor het beheer van onze woningen in Gulpen een beheerovereenkomst met woningstichting Gulpen afgesloten. Voor de woningtoewijzing in de overige gemeenten kunnen woningzoekenden rechtstreeks terecht bij Maasvallei.

### Huisvesten studenten

Maasvallei biedt studenten kwalitatief goede huisvesting, die is voorzien van het KOMO-certificaat voor studentenwooneenheden. Dit certificaat is in 2014 wederom verlengd.

De vrijkomende studentenkamers worden toegewezen conform het toewijzingsbeleid van Maastricht Housing. Studenten kunnen zich inschrijven voor een ruim, zeer divers en kwalitatief goed (gemeubileerd of ongemeubileerd) woningaanbod bij zowel de drie Maastrichtse corporaties als ook diverse private verhuurders. Voor het aanbod van de woningcorporaties is de inschrijftijd doorslaggevend. Via een in te stellen zoekprofiel wordt een match gemaakt tussen de woningzoekende student en de beschikbare kamers.

### Toewijzen woonwagens en standplaatsen

Het toewijzen en het beheer van woonwagens en woonwagenstandplaatsen is door de Maastrichtse corporaties ondergebracht bij een afzonderlijke BV (PIM Zuid BV). De huisvesting van woonwagenbewoners in de reguliere woningvoorraad wordt eveneens begeleid door PIM Zuid BV.

### Statushouders

In 2014 zijn de corporaties de inspanningsverplichting aangegaan om in Maastricht 112 statushouders te huisvesten. Maasvallei heeft naar evenredigheid van de omvang van haar bezit 14 woningen geleverd.

Bij het zoeken naar woningen wordt rekening gehouden met de samenstelling van de door het COA toegekende huishoudens. De huishoudens worden op voorhand verdeeld onder de corporaties. In plaats van woningen kan gerekend worden met aantallen personen, die meetellen in de taakstelling. Voor 2015 is met de gemeente Maastricht overeen gekomen 206 statushouders in corporatiewoningen onder te brengen.

## Verantwoording woningtoewijzingen Maastricht

	Taakstelling	Realisatie Stedelijk	Realisatie Maasvallei
Via woningkrant	>= 45%	56%	63%
Via loting	<= 25%	20%	11%
Eigen in plaatsing/toekenning	<= 10%	3%	3%
Doorstromers	+/- 33%	34%	35%
Toewijzing urgenten en maatwerk	>= 10%	28%	24%
Europanorm	>= 90%	96%	98%

## Woningzoekenden per ultimo verslagjaar in Maastricht

	2012	2013	2014
Woonwenskandidaten	18.787	18.770	18.876
Urgenten	103	102	82
Maatwerkgroepen	47	52	87
<b>Totaal</b>	<b>18.937</b>	<b>18.924</b>	<b>19.045</b>

## Woningtoewijzingen in Maastricht

Toewijzing naar hoofdgroepen	Maastricht totaal		Maasvallei	
Toewijzing woonkrant	563	55%	76	64%
Urgent	182	18%	18	15%
Maatwerk	102	10%	11	9%
Herstructurering	40	4%	4	3%
Overige	136	13%	11	9%
<b>Totaal</b>	<b>1.023</b>	<b>100%</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>
Doorstromers	351	34%	42	35%
Starters	672	66%	78	65%
<b>Totaal</b>	<b>1.023</b>	<b>100%</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>

### Huisvesten bijzondere doelgroepen

Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen worden separaat afspraken met de desbetreffende instellingen gemaakt. Maasvallei heeft onder andere afspraken gemaakt met:

- de LEVANTO-groep t.b.v. de huisvesting van woningzoekenden met een psychische handicap. Met hulp van ambulante begeleiding kunnen zij de stap naar zelfstandig wonen zetten;
- de stichting Radar t.b.v. de huisvesting van mensen met een verstandelijke handicap;
- Huize Maasveld als onderdeel van de Koraalgroep t.b.v. de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking of meervoudige beperking;
- de stichting Fokus t.b.v. het gewoon wonen met fysieke beperking of handicap;
- de Mosae Zorggroep t.b.v. de huisvesting van senioren in aanleunwoningen;
- Envida t.b.v. de huisvesting van senioren met een uitgebreide zorgvraag;
- VillaKeizersKroon t.b.v. een kleinschalig woonproject voor mensen met dementie of een ander geheugenprobleem;
- de Koraalgroep t.b.v. de huisvesting van daklozen en zwerfjongeren.

## Huren

### Huurbeleid

Hoewel Maasvallei de voorkeur blijft geven aan een gedifferentieerd huurbeleid, rekening houdend met de kwaliteit van de woning, werd in 2014 gevolg gegeven aan het nieuwe inkomensafhankelijke huurbeleid van de overheid. Om de financiële gevolgen van de verhuurdersheffing op te kunnen vangen heeft Maasvallei haar huurbeleid aangepast en de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De huurprijzen worden aftopt op de op dat moment geldende huurtoeslaggrens.

Voor het geliberaliseerde huursegment voeren wij een huurbeleid waarbij bij nieuwe verhuringen een marktconforme huurprijs wordt gevraagd. Voor het sociale huursegment hanteren wij een huurprijsgrens van 85% van maximaal redelijk, met uitzondering van de studentenkamers waar we de huurprijsgrens stellen op 100% van maximaal redelijk.

Inmiddels realiseren wij al een aantal jaren een boven inflatoire huurverhoging. Bij mutatie passen wij huurharmonisatie toe. Door de verslechterde economische omstandigheden en demografische ontwikkelingen constateren wij een toename van het aantal woningzoekenden, dat is aangewezen op een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens. Vraag en aanbod matchen hierdoor steeds minder met elkaar. Eind 2014 hebben wij besloten ons huurbeleid in de loop van 2015 te actualiseren.

### Huurverhoging per 1 juli 2014

In 2014 heeft de minister corporaties de mogelijkheid geboden om een extra, inkomensafhankelijke, huurverhoging toe te passen, variërend van 4% tot maximaal 6,5%. Deze zijn identiek aan die van 2013 (inflatie 2013 bedroeg 2,5%). Maasvallei voert de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging door.

De extra huurverhoging is afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder(s). Voor de verschillende inkomensgroepen zijn de onderstaande percentages toegepast:

- |                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| • inkomen tot ≤ € 34.085            | 4,0% |
| • inkomen van > € 34.085 ≤ € 43.602 | 4,5% |
| • inkomen vanaf € 43.602            | 6,5% |

Voor geliberaliseerde woningen, onzelfstandige woningen, parkeerplaatsen en woonwagenstandplaatsen hebben wij een huurverhoging van 4% toegepast.

### Servicekosten

Naast de huurprijs worden ook servicekosten in rekening gebracht. Jaarlijks worden de werkelijke kosten vergeleken met de maandelijks betaalde voorschotten. Te veel betaalde bedragen worden terugbetaald. Indien te weinig aan voorschotten is betaald, wordt het verschil alsnog in rekening gebracht bij de huurder.

Om de woonlasten voor onze huurders zo beperkt mogelijk te houden, hebben wij in 2014 bij een aantal complexen het groen nogmaals beoordeeld op de kwalificatie openbaar/niet openbaar. In geval van twijfel neemt Maasvallei de kosten van het onderhoud groen voor haar rekening. Daarnaast schenken wij bijzondere aandacht aan het verlagen van de energielasten



van de huurders door in de woningvoorraad gericht energiebesparende maatregelen te nemen.

### Bezwaarschriften

Het inkomensafhankelijk huurbeleid heeft tot gevolg gehad dat er aanzienlijk meer bezwaarschriften worden ingediend dan te doen gebruikelijk is. Huurders, die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ontvangen, wordt de mogelijkheid geboden bezwaar aan te tekenen tegen de extra huurverhoging boven het percentage op de basishuurverhoging.

In het verslagjaar hebben wij 40 bezwaarschriften ontvangen. Na interne controle bleken 18 bezwaarschriften gegrond te zijn. Dit zijn huurders, waarvan het inkomen lager is dan het door de belastingdienst vastgestelde inkomen. Wij hebben de huurverhoging alsnog gecorrigeerd.

Huurders die weliswaar geen bezwaarschrift indienen tegen de voorgestelde huurverhoging maar waarbij wij constateren dat zij de huurverhoging niet betalen, doen wij een herhaald voorstel middels een aangetekende rappelbrief.

### Huurtoeslag

Zoals in het Belastingplan 2012 werd aangekondigd is de geclusterde uitbetaling van de huurtoeslag per 1 december 2013 vervallen. Vanaf 01-12-2013 is de toeslag rechtstreeks aan de huurders uitbetaald. Cijfers met betrekking tot de huurtoeslag hebben wij dan ook niet meer tot onze beschikking.

### Huurachterstand

Per ultimo verslagjaar bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders 0,84% (norm 1%).

Achterstand	Aantal	Bedrag	%
2012	289	€ 170.743	0,79%
2013	289	€ 227.916	0,96%
2014	292	€ 202.128	0,84%

Dankzij een adequaat incassobeleid, het veelvuldig maken van betalingsafspraken, het begeleiden van huurders met betalingsproblemen en het samenwerken met andere instanties is de huurachterstand per ultimo verslagjaar gedaald.

Wij constateren dat de gevolgen van de economische crisis desondanks duidelijk zichtbaar zijn en steeds meer huurders in de problemen komen. Toegenomen werkloosheid en dalende inkomens leiden tot een daling van de financiële middelen van onze huurders. Aan de andere kant zien wij dat door een aantal overheidsmaatregelen, waaronder een beperking van de huurtoeslag, de stijging van de vaste lasten door stijgende huur- en energieprijzen een forse stijging van de woonquote tot gevolg heeft.

Dat het aantal zittende huurders met huurachterstand is gestegen is hier een uitvloeisel van. Mede als gevolg van onze extra inspanningen huurschulden te voorkomen en in voorkomende gevallen zo preventief als mogelijk te werk te gaan voorkomen wij dat achterstanden oplopen. Gezien de hoogte van de totale achterstand werpt ons beleid zijn vruchten af. Wij streven ernaar in een zo vroeg mogelijk stadium in contact te komen met de huurder en trachten in onderling overleg, en waar mogelijk, te voorkomen dat de ontstane achterstand oploopt of problematisch wordt.

Per ultimo verslagjaar bedroeg de huurachterstand van vertrokken huurders € 234.803. Een aanzienlijk deel van deze achterstand kan beschouwd worden als oninbaar. Hiervoor is een voorziening ter grootte van 75% in de balans opgenomen. Voor deze huurders beschikken wij over relatief weinig verhaalsmogelijkheden.

In 2014 is € 73.385 aan huurvorderingen als oninbaar afgeboekt.

### Voorkomen huisuitzettingen

Eind 2014 zijn op initiatief van de gezamenlijke Maastrichtse corporaties en de gemeente Maastricht twee werkbijeenkomsten georganiseerd. Samen met onze netwerkpartners hebben wij een aantal aandachtspunten benoemd en ideeën ontwikkeld om te komen tot een werkbaar proces met duidelijke taakafbakening voor alle partijen. In 2015 wordt de aanpak operationeel.

### Spreekuur Kredietbank Limburg

Uit onderzoek is gebleken dat de huur de negende betaling is

die achterwege wordt gelaten. Dat betekent dat er bij huurachterstand vaak sprake is van meerdere schulden. Om in een zo vroeg mogelijk stadium actie te kunnen ondernemen hebben we eind 2014 samen met de andere corporaties en de gemeente Maastricht concrete werkafspraken gemaakt met de Kredietbank Limburg. Met ingang van februari 2015 houdt de Kredietbank Limburg wekelijks gedurende een dagdeel spreekuur bij Maasvallei. Doelstelling is de stap naar de Kredietbank Limburg te verkleinen en, waar nodig, huurders in het kader van het begeleidingstraject dringend te verzoeken naar de dit spreekuur te komen.

### Ontruiming

Ondanks onze intensieve preventieve zorg blijven de betalingsproblemen bij een relatief grote groep huurders toenemen. Het aantal doorverwijzingen naar de deurwaarder is in 2014 gestegen naar 75. Een toename van 21 ten opzichte van 2013. Gelijktijdig constateren wij dat het aantal daadwerkelijke ontruiming gelijk is gebleven aan 2013. Wij hebben een zevental vonnissen tot ontruiming ten uitvoer moeten brengen. Daarnaast hebben we een woning ontruimd in goed overleg met de bewindvoerder en onder begeleiding van de deurwaarder. Alle ontruiming hebben betrekking op huurachterstand.

Naast ontruiming op basis van huurachterstand kan overlast of een combinatie van beiden aanleiding zijn tot ontruiming. Via het hierna genoemde 'Veiligheidshuis' zijn we aan de slag gegaan om preventief in te spelen op mogelijke huisuitzettingen.

### Mutaties

Bij mutatie wordt de woning zodanig opgeknapt dat ze voldoet aan de door ons vastgestelde referentiekwaliteit. Bij mutatie harmoniseren wij naar de referentiewaarde van een sociale huurwoning (85% van de maximale huurprijs). Voor de vrije sector woningen hanteren wij een markthuurlaag (100% van maximaal redelijk).

In ons investeringsbeleid bij mutatie hanteren wij als basis voor het maximaal te besteden investeringsbedrag de contante waarde van de huursprong naar 75% van maximaal redelijk. De

resterende 10% hebben wij geormerkt als bijdrage aan de verbetering van onze financiële positie. Bijkomend effect van deze aanpak is dat de mutatiekosten dalen.

Toewijzingen	2012	2013	2014
Aantal	577	529	517
waarvan 1 <sup>e</sup> verhuur	170	106	69
Mutatiegraad <sup>1</sup>	2012	2013	2014
Zelfstandig	8,2	6,3	8,2
Onzelfstandig	29,6	38,5	32,6

<sup>1</sup>exclusief 1<sup>e</sup> verhuur

### Leegstand

De leegstandcijfers staan onder druk. Dit wordt voor een niet onbelangrijk deel veroorzaakt door verhuurbaarheidsproblemen in de vrije sector. Deze woningen verhuren minder goed. De betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad staat onder druk als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen.

Daarnaast wordt leegstand mede veroorzaakt door het uitvoeren van ingrijpende verbeterwerkzaamheden bij mutaties. Tot slot constateren wij ook een stijgende leegstand als gevolg van verkoop en sloop.

## Leefbaarheid en sociaal beheer

### Project onaantastbaren

Al enige jaren staat de leefbaarheid en veiligheid in meerdere Maastrichtse wijken onder druk. Grote groepen bewoners ondervinden overlast van een beperkt aantal medebewoners, die zich in hun gedrag onaantastbaar wanen. Leefbaarheid, veiligheid en openbare orde komen door het gedrag van deze groep ernstig in het gedrang. Het netwerk van deze groep bewoners breidt zich uit als een olievlek; hun actieradius wordt steeds groter, waardoor het aantal bewoners in hun netwerk toeneemt. Mede op initiatief van de gemeente Maastricht is het project 'de onaantastbaren' opgestart. Dit betreft een samenwerkingsverband tussen meerdere organisaties. Deelnemers zijn het openbaar ministerie, politie, woningcorporaties en meerdere hulpverleningsinstanties. Doelstelling van het project is het netwerk te ontmantelen en het vertrouwen in het gezag van de overheid te bevorderen.

Tevens wordt voorkomen dat de omgeving van de overlastveroorzakers ziet, dat zij ongehinderd hun wangedrag kunnen continueren en zelfs uitnodigt om dit gedrag te imiteren. Voorkomen moet worden dat er een vrijstaat ontstaat en grote groepen welwillende burgers gedupeerd worden door het volstrekt onaanvaardbaar gedrag van een kleine groep. Kordaat ingrijpen is absoluut noodzakelijk.

Maasvallei participeert in dit project. Ook binnen ons huurdersbestand zijn huurders aangemerkt als 'onaantastbaar' en ondervindt de buurt ernstige overlast van deze kleine groep huurders.

### **Veiligheidshuis**

Maasvallei participeert in het netwerkoverleg 'veiligheidshuis Maastricht'. Bij het Veiligheidshuis wordt een integrale persoons- en systeemgerichte aanpak ontwikkeld voor multi-probleemhuishoudens indien er sprake is van stagnatie in de aanpak. De betrokken ketenpartners melden binnen het Veiligheidshuis bewoners aan, die problemen veroorzaken op meerdere deelgebieden (criminaliteit, buurtoverlast, psychische problematiek). De aangesloten partners beoordelen of zij een oplossing kunnen realiseren middels een plan van aanpak voor het te volgen hulpverleningstraject.

Desgewenst wordt, indien de noodzaak daartoe aanwezig is, opgeschaald naar een PGA overleg (persoonsgerichte aanpak). Bij de persoonsgerichte aanpak vindt intensief overleg plaats tussen de betrokken instanties over de aanpak van de huurder met de meervoudige problematiek. Een procesmanager van het veiligheidshuis ziet er op toe dat de gemaakte afspraken tussen partijen worden nagekomen en stuurt het proces aan.

### **Buurtbemiddeling**

Maasvallei participeert in de Buurtbemiddeling Maastricht. In de loop van het verslagjaar is het aantal buurtbemiddelaars gestegen: eind 2014 waren twintig buurtbemiddelaars actief. Het aantal behandelde casussen steeg in 2014 eveneens (90 stuks). Het merendeel van de casussen werd ingebracht door de corporaties en de wijkagenten. Het aantal meldingen van particulieren is eveneens gestegen.

Buurtbemiddeling wordt ingezet bij conflicten tussen bewoners onderling. De deskundige en onafhankelijke bemiddelaar biedt een luisterend oor en probeert in samenspraak met betrokkenen tot een oplossing voor het probleem te komen.

Voor Maasvallei is 2014 een pilot-jaar geweest. Wij hebben geconstateerd dat buurtbemiddeling een nuttige toevoeging is op het eigen beleid sociaal beheer en hebben daarom besloten het samenwerkingsverband te continueren.

## **Wonen, zorg en welzijn**

Maasvallei is actief op het brede vlak van wonen, zorg en welzijn. Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, zoeken wij de samenwerking met andere partijen.

Nieuwbouw realiseren wij zo veel als mogelijk levensloopbestendig. Afgezien van een beperkt aantal infrastructurele voorzieningen en de domoticavoorzieningen in enkele individuele woningen zijn deze voorzieningen nog maar beperkt aanwezig in ons bezit. Onze ervaring is dat bij het realiseren van deze voorzieningen maatwerk per bewoner noodzakelijk is. In de bestaande woningvoorraad realiseert Maasvallei woningaanpassingen voor individuele bewoners. Indien dit niet haalbaar is, kunnen huurders aan de hand van een verhuisadvies met voorrang reageren op geschikte, Wmo gelabelde, woningen. Maasvallei schenkt niet alleen aandacht aan senioren. Ook mensen met een beperking of andere bijzondere doelgroepen hebben onze aandacht.

### **Begeleid wonen**

De vraag naar woonzorgvoorzieningen komt niet alleen van senioren. Ook verstandelijk gehandicapten of andere hulpbehoevende groeperingen hebben een toenemend belang bij goede, zelfstandige huisvesting. Naast de bestaande samenwerkingsverbanden met meerdere instellingen om projecten op kleine schaal te ontwikkelen, hebben wij in 2014 samen met Radar een vernieuwingsproject kunnen realiseren aan de Heugemerstraat te Maastricht.

De Maastrichtse woningcorporaties, waaronder Maasvallei, stellen woningen beschikbaar aan onder meer bewoners met een verslavings- en psychiatrische problematiek en dak- en

thuislozen. De huisvesting wordt gecoördineerd door het Woningburo via de 'maatwerkregeling', die beschikbaar is voor instellingen uit de GGZ, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang en de Verslavingszorg.

### **Woon-zorgcomplexen**

Maasvallei bezit een vijftal woon-zorgcomplexen in Maastricht en Gulpen. De zorg wordt door een zorginstelling verleend. Zorginstellingen dragen kandidaat-huurders aan voor de woningen vanuit hun wachtlijsten. Vervolgens wordt in overleg met de zorginstelling en de huurder van de woning een concreet zorgpakket (alarming, maaltijdvoorziening, activiteiten, zorg hulp) of zorggarantiepakket samengesteld. De voorgedragen kandidaten zijn allen geïndiceerd.

De zorgwoningen, waar intramurale zorg wordt geleverd, worden rechtstreeks aan de zorginstelling verhuurd.

### **Verkoop woningen**

Met de verkoop van bestaand bezit genereren wij financiële middelen om onze financiële positie te verbeteren, nieuwbouwplannen en planmatige verbeteringen te realiseren. Wij gaan uit van een twintigtal te verkopen woningen op jaarbasis. De verkoopdoelstelling maakt deel uit van het herstelplan.

Om op termijn voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te houden, gaan wij in 2015 zowel de verkoopportefeuille als de betaalbaarheid van de woningvoorraad onder de loep nemen. Wij herijken ons afweegkader aan de hand van financieel rendement en volkshuisvestelijke doelstellingen.

Maasvallei heeft in 2014 uit haar sociaal vastgoed via individuele verkoop 27 woningen verkocht. Daarnaast is één woning uit het commercieel vastgoed verkocht. De bruto verkoopopbrengst bedroeg € 3.524.000.

### **Beheer derden**

Maasvallei heeft het beheer van de 57 woningen in de gemeente Gulpen-Wittem uitbesteed aan Woningstichting Gulpen. Uitbesteed zijn de verhuur- en mutatiwerkzaamheden, reparatieverzoeken en algemene informatieverstrekking aan bewoners en woningzoekenden.

Met ingang van 1 juni 2014 heeft Maasvallei met woningstichting Berg en Terblijt een dienstverleningsovereenkomst afgesloten waarin begrepen zijn alle administratieve, technische en sociaal maatschappelijke werkzaamheden. Het betreft in totaliteit 299 verhuureenheden.

Door de verkoop van appartementen ontstaan gemengde VvE's. De bestuursactiviteiten voor deze VvE's zijn onderdeel van de reguliere werkzaamheden binnen de organisatie. De werkzaamheden omvatten het administratief, financieel en technisch beheer van de VvE's. In de loop der jaren is het aantal VvE's toegenomen als gevolg van de overname van VvE's uit de markt.

Per ultimo verslagjaar waren er 36 VvE's in portefeuille met 1.189 appartementsrechten, waarvan 173 in eigendom van Maasvallei. De appartementsrechten hebben betrekking op zowel de appartementen, garages, parkeerplaatsen als bergingen.

## Samenstelling bezit en beheer per 31-12-2014

In € 1.000	Eigendom DAEB	Eigendom niet-DAEB	Eigendom totaal	In beheer
<b>Huurwoningen</b>				
Goedkoop < € 389,05	567		567	
Betaalbaar € 389,05 tot € 596,75	1.974		1.974	
Duur tot huurtoeslaggrens € 596,75 tot € 699,48	475		475	
Duur boven huurtoeslaggrens vanaf € 699,48	52	224	276	
<b>Totaal huurwoningen</b>	<b>3.068</b>	<b>224</b>	<b>3.292</b>	-
Eenheden verzorgingshuizen	30		30	
Onzelfstandige eenheden	528		528	
Standplaatsen	13		13	
Woonwagens	3		3	
<b>Totaal overige woonegelegenheden</b>	<b>574</b>	-	<b>574</b>	-
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>3.642</b>	<b>224</b>	<b>3.866</b>	-
<b>Niet woonegelegenheden</b>				
Garages	73	45	118	
Bedrijfsruimten/winkels		18	18	
Overig bezit	359	55	414	34
Maatschappelijk vastgoed				
<b>Totaal niet woonegelegenheden</b>	<b>432</b>	<b>118</b>	<b>550</b>	<b>34</b>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>4.074</b>	<b>342</b>	<b>4.416</b>	<b>34</b>

In het jaarverslag 2013 hebben wij aandacht geschonken aan de gevolgen van de Herzieningswet voor ons werkterrein. Onze rol bij de wijkaanpak verandert en onze aandacht verschuift naar de bestaande voorraad. Ook hebben wij aangegeven dat wij bij de herontwikkeling van Heer de samenwerking zoeken met meerdere partners. De samenwerking heeft inmiddels geleid tot een samenhangend plan voor Heer. Onderstaand leest u meer over de vernieuwing van Heer.

Vanaf het begin is het buurtplatform van Heer geïnformeerd over de voortgang van het plan en vindt bij de concrete woningprojecten in een vroeg stadium overleg plaats met de bewoners. Maasvallei heeft in elk geval het volste vertrouwen in de aanpak. Heer blijft een mooie wijk waar mensen graag wonen. Naast een nieuw winkelcentrum is de kwaliteit van de oudere woningvoorraad verbeterd en is het openbaar terrein op meerdere plekken opnieuw ingericht.

## Gerealiseerd

### De Leim

Naast het bestaande winkelcentrum 'De Leim' in het centrum van Heer heeft Maasvallei 24 appartementen ontwikkeld en gerealiseerd: 15 woningen in de sociale sector en 9 woningen in de vrije sector. Het gebouw bestaat uit 3 woonlagen en is voorzien van ruime gemeenschappelijke ruimten en idem lift.

Het project is gerealiseerd in samenwerking met een externe exploitatiemaatschappij, die het onder het woongebouw gelegen winkelcentrum 'De Leim' met ca. 2500 m<sup>2</sup> heeft uitgebreid. Voor het winkelend bezoek is in het souterrain een openbare parkeergarage gerealiseerd. Hierdoor is het binnenterrein van het bestaande winkelcentrum autovrij gemaakt en voorzien van een paviljoen met terras.

Op het dak van de winkeluitbreiding zijn de buitenruimten van de woningen van de eerste woonlaag voorzien. Hier zijn tevens 25 gezamenlijke parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners en winkelpersoneel. Aansluitend aan dit parkeerdek zijn, om de parkeerdruk bij een naastgelegen flat te verminderen, nog 27 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Met de realisatie

van dit project heeft het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in het centrum van Heer een enorme impuls gekregen.

### Heugemerhof

In de wijk Heugem is een karakteristieke en beeldbepalende boerderij volledig gerenoveerd en uitgebreid met een nieuwbouwgedeelte. Het complex bestaat uit 22 zorgappartementen. Het gehele complex wordt verhuurd aan Radar en is bestemd voor mensen met een verstandelijke beperking. Alle bewoners hebben beschikking over een eigen woon-/slaapkamer met keuken en badkamer. In het voormalige woonhuisgedeelte bevinden zich de gemeenschappelijke woonkeukens en kantoorruimten.

Op het achterliggend terrein van de boerderij is een complex gerealiseerd met 18 levensloopbestendige appartementen verdeeld over 3 bouwlagen. Het betreft hier een mix van 12 sociale en 6 vrije sector appartementen. Op het binnenterrein zijn 33 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld een parkeerplaats te huren.

## In ontwikkeling

### Trichterveld

De vernieuwing van de 212 woningen in Trichterveld verloopt al een aantal jaren moeizaam. Verhuizen op basis van vrijwilligheid en een verslechterde markt voor koopwoningen als gevolg van teruglopende financieringsmogelijkheden zijn de voornaamste factoren, die debet zijn aan de stagnatie. Leefbaarheid en woonkwaliteit staan onder toenemende druk, waardoor ingrijpen noodzakelijk is.

Begin 2014 hebben wij voor een structureel andere aanpak van Trichterveld gekozen. De vernieuwing wordt bloksgewijs aangepakt en het woningtype voor de sociale huursector is aangepast. Dit biedt meer mogelijkheden om het tempo van de wijkvernieuwing te verhogen. Het versneld bouwen van 50 sociale huurwoningen biedt zittende huurders meer mogelijkheden om binnen de buurt door te stromen naar een nieuwe woning. Tevens wordt de buurt voor potentiële kopers aantrekkelijker omdat de kwaliteit van de leefomgeving met sprongen vooruit gaat.

De vernieuwde aanpak heeft als gevolg dat de komende jaren (tot 2017) 17 bewoners, gefaseerd, verplicht moeten verhuizen. Door persoonlijk maatwerk te leveren en de samenwerking met de bewoners, huurdersvereniging en buurtplatform te intensiveren, verloopt de herhuisvesting van de bewoners en de verdere planontwikkeling voortvarend.

Eind 2014 zijn wij gestart met de bouw van 8 nieuwe sociale huurwoningen en 12 koopwoningen. Medio 2015 worden deze woningen opgeleverd.

### **Heer/Scharn**

De gemeente Maastricht en Maasvallei hebben een duurzaam plan ontwikkeld voor de verdere vernieuwing van Heer. Voor de komende tien jaar staan negen (bouw)projecten in de planning. Het betreft de sloop van ongeveer 120 verouderde woningen, opwaardering van 28 woningen, nieuwbouw van bijna 200 nieuwe duurzame en grotendeels levensloopbestendige woningen, verbetering van de (regen)waterhuishouding, vergroening en verplaatsing van sportvelden. Totale investeringskosten: bijna 40 miljoen euro.

Daarmee worden meerdere opgaves integraal aangepakt en krijgt Heer een enorme impuls.

De totale herontwikkelingsopgave voor Heer en het met elkaar verbinden van de verschillende onderdelen tot een integrale samenhang, is een arbeidsintensieve en moeilijke klus geweest. Dankzij een open en constructieve manier van samenwerken, met steun van de provincie Limburg, is voor het realiseren van de projecten voldoende financiering vrijgemaakt.

De eerste stap om Heer een impuls te geven is gezet door het realiseren van een vernieuwd winkelcentrum De Leim en de daarboven gelegen 24 appartementen. In de loop van 2015 wordt het project Demerthofje opgeleverd. Daarna komt een reeks van nieuwe projecten op gang. Het gaat hierbij om het verbeteren van bestaande woningen en het bouwen van nieuwe, duurzame, levensloopbestendige woningen. In de totaalaanpak wordt aandacht geschonken aan het verbeteren van de openbare ruimte en de algemene voorzieningen door de gemeente Maastricht.

De aanpak van Heer vindt fasegewijs plaats. Heer is een geliefde woonwijk, die enig onderhoud nodig heeft en een woningvoorraad, waarvan een gedeelte niet meer van deze tijd is. Op termijn kunnen bij deze woningen verhuurproblemen ontstaan.

Met de aanpak wordt een oplossing gerealiseerd voor de wateroverlast, de verkeersoverlast en de terugloop van het aantal voorzieningen in de wijk. Een aantal woningen is verouderd. Het betreft relatief kleine, slecht te isoleren, duplex- of portieketagewoningen, die bewoners weinig wooncomfort bieden. De aanpak gebeurt meestal door sloop/nieuwbouw omdat renovatie niet het gewenste resultaat kan bieden.

#### **1. Petrus Bandenplein**

Sloop sportzaal en duplexwoningen. Weghalen van de verhardingen. Aanbrengen van een ondergronds opvangbekken voor hemelwater. Herinrichting met groen van maaiveldniveau.

#### **2a. Voetbalvelden Akersteenweg**

Aangewezen locatie waarop woningbouw mogelijk gemaakt wordt.

#### **2b. Laan in den Drink**

Huidige locatie vv Heer wordt uitgebreid met een speelveld, waardoor de club op 1 complex haar activiteiten kan uitvoeren.

#### **3. Onder de Kerkstraat en 7 Januaristraat**

Deze kleine woningen op zeer grote percelen worden vervangen door nieuwbouw. Hierbij wordt het mogelijk het parkeren op eigen terrein in te vullen.

#### **4. Hoekbebouwing 7 Januaristraat/Sint Josephstraat**

De vier bouwblokken worden vervangen door nieuwbouw in dezelfde stijl.

#### **5. Gerard Walravenstraat**

Vervanging van de appartementen door nieuwbouw.

#### **6. Locatie de Burght**

De tennisvelden worden herontwikkeld tot openbare ruimte met een doorkruisend fiets-/wandelpad. Het bouwblok ten

zuiden van het hoge Heerenhuis wordt uitgebreid met woon-eenheden ten behoeve van zorg.

### 7. Verzetstraat

De duplexwoningen worden niet samengevoegd tot 1-gezinswoningen maar opgeknapt tot een kwaliteitsniveau dat nu gevraagd wordt.

### Heugemerstraat

Een naast de Heugemerhof gelegen kantoorgebouw staat al geruime tijd leeg. Vanwege de teruglopende vraag naar kantoorruimte is gezocht naar een alternatieve invulling voor het gebouw. Maasvallei is in gesprek met Radar om in het pand zorgwoningen te realiseren voor mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij wordt geanticipeerd op het gescheiden aanbieden van wonen en zorg en de doelstelling om mensen zo lang als mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Eventuele zorg en ondersteuning kunnen vanuit het naastgelegen Heugemerhof worden gefaciliteerd. Naar verwachting kan eind 2015 worden gestart met de verbouwing van het pand tot 8 zelfstandige zorgwoningen.

### Demerthof

Het plan Demerthof (fase 2) omvat de bouw van 9 sociale huurwoningen en is ontwikkeld volgens de principes van Cradle-to-Cradle. Zo wordt maximaal ingezet op een minimale belasting van het milieu en de omgeving. Gebruikte materialen zijn zoveel als mogelijk al hergebruikt en zijn in de toekomst ook herbruikbaar. Hierdoor kunnen volgende generaties de omgeving hergebruiken en ondervinden flora en fauna geen hinder van het bouwproject.

In dit project wordt extra veel aandacht besteed aan het gebruik van zonne-energie, toepassing van groene gevels d.m.v. beplanting, hergebruik van water en bouwmaterialen en aanbrengen van voorzieningen voor o.a. insecten en vogels.

Door het aanbrengen van zonnepanelen, hoogwaardige isolatie van daken, vloeren en gevels, incl. drievoudige beglazing, en de energiezuinige installaties is de gemiddelde EPC waarde van de woningen bijna 0. Hiermee zetten wij een belangrijke stap om de woonlasten betaalbaar te houden.

Het project is in ketensamenwerking ontwikkeld. In 2014 heeft de prijsvorming plaats gevonden en is de sloop gestart van de bestaande opstallen op de locatie. Medio januari 2015 start de aannemer met de daadwerkelijke bouw van de woningen en de aanleg van de benodigde infra. Oplevering is voorzien omstreeks medio 2015.

## Brandveiligheid

Maasvallei wil er zeker van zijn dat haar woongebouwen voldoen aan de geldende eisen op gebied van brandveiligheid zoals opgenomen in het Bouwbesluit. De complexen met gestapelde woningen gebouwd voor 1995 zijn destijds gebouwd volgens de toen geldende voorschriften. Het betreft 1800 woon-eenheden verdeeld over 70 complexen. In de loop der jaren is de regelgeving op onderdelen gewijzigd en aangescherpt.

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit op het gebied van brandveiligheid inventariseren wij de complexen, die hiervoor in aanmerking komen. In 2013 zijn wij gestart met de inventarisatie.

Inmiddels is een vijftigtal complexen (1270 woningen) geïnventariseerd en zijn de benodigde maatregelen getroffen om aan de huidige eisen te voldoen. De complexen worden bezocht door een externe adviseur, de aannemer en een medewerker van Maasvallei. Per complex verzorgt de adviseur een rapportage waarin de kwaliteit van de brandveiligheid op onderdelen wordt vastgesteld: o.a. brandcompartimenteringen, vluchten, materiaaltoepassing, blusmiddelen, rookdetectie.

De te treffen maatregelen worden in een actielijst, gerangschikt naar 3 prioriteiten, vastgelegd. De onderdelen met prioriteit 1 en 2 worden binnen de daartoe gestelde termijn uitgevoerd. De onderdelen met prioriteit 3 worden uitgevoerd bij mutatie, tijdens het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en/of algemeen planmatig onderhoud.

De werkzaamheden hebben betrekking op:

- Materiaaltoepassing/inrichting. Toegepaste materialen in de gemeenschappelijke verkeersruimten voldoen aan eisen minimale brandklasse. Waar nodig is vuurlast verwijderd. Brandoverslagberekening indien van toepassing;



- Indelen in brandcompartimenten. Brandwerend afdichten van doorvoeringen door brandwerende scheidingen. Brandwerende constructies voorzien van draadglas (deurdrangers plaatsen en/of functioneel maken, wijze van bevestiging van glas aanpassen);
- Verbeteren van vluchtwegen. Aantal vluchtroutes en vrije toegankelijkheid van de vluchtroute gerealiseerd. Brandvrij en rookvrij inrichting;
- Blusmiddelen. Met name in studentencomplexen blusdekens en handblusser in gemeenschappelijke ruimte;
- Plaatsen van rookmelders. Signalering afhankelijk van type woongebouw.

## Werken met eenheidsprijzen

Om de uitgaven van het reparatie- en mutatieonderhoud voor ons woningbezit nog verder te kunnen terugdringen, heeft Maasvallei besloten te gaan werken met eenheidsprijzen. Hierdoor verhogen wij de uniformiteit en transparantie in zowel

kwaliteit als prijs. Daarnaast ontstaat een prijzenlijst met marktconforme prijzen waarbij de administratieve werkzaamheden aanzienlijk worden beperkt en een kortere procestijd voor partijen ontstaat.

Eind 2014 heeft de aanbesteding plaats gevonden. Na afronding van de aanbesteding werken wij met een beperkt aantal partijen tegen vooraf vastgestelde vaste eenheidsprijzen per benoemd perceel. Met elke partij is een raamovereenkomst gesloten.

## Onderhoud en woningverbeteringen

Onze afdeling klant bewaakt de kwaliteit van de woningvoorraad van Maasvallei. Ten behoeve van onze onderhoudsbegroting inspecteren wij ons gehele bezit in een cyclus van drie jaar. Alle woningonderdelen worden geïnspecteerd en vertaald in de onderhoudsbegroting om de kwaliteit van de woningen te garanderen. Wij maken onderscheid tussen planmatig en niet-planmatig onderhoud en woningverbetering. Bij woningverbe-

## Onderhoudsuitgaven 2014

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Onderhoudslast v&w
<b>Niet planmatig onderhoud</b>			
Klachtenonderhoud	1.000	899	-2 897 (eigen beheer)
Mutatieonderhoud	1.350	948	-399 549 (geactiveerd)
<b>Totaal</b>	<b>2.350</b>	<b>1.847</b>	<b>1.446</b>
<b>Planmatig onderhoud</b>			
Wmo aanpassingen	1.744	1.160	1.160
Leefbaarheid fysiek	-	-	-
	-	6	-6 - (leefbaarheid)
<b>Totaal generaal</b>	<b>4.094</b>	<b>3.013</b>	<b>2.606</b>

tering verhogen wij het wooncomfort door woontechnische kwaliteit aan de woning toe te voegen. Hiertoe behoren ook energiebesparende maatregelen en individuele verbeteringen. Omdat de betaalbaarheid onder druk staat en energiezuinigheid een belangrijk item is geworden hebben wij het energiebeleid voor de bestaande woningvoorraad in ons afwegingskader een prominente plaats gegeven.

In haar toezichtbrief 2014 constateert het CFV dat uit een uitgevoerd onderzoek gebleken is dat de onderhoudslasten van Maasvallei relatief laag zijn (toezichtbrief 2014). Deze constatering werpt de vraag op of de lage onderhoudslasten geen negatieve invloed hebben op de conditie van het bezit in de komende periode.

De kwaliteit van ons bezit bewaken wij zorgvuldig. Het gehele bezit wordt in een driejaarlijkse cyclus geïnspecteerd. Aan de hand van de uitgebreide technische inspecties en de input van rayonopzichters en medewerkers leefbaarheid en beheer, stellen wij onze onderhoudsbegroting op. Afgelopen jaren is geïnvesteerd in het optimaliseren van de onderhoudsbegroting. Het effect is dat de afwijking tussen begroting en realisatie van het klachtenonderhoud en het planmatig onderhoud aanzienlijk is verbeterd. Onderdeel van deze optimalisatie is o.a. het hiervoor genoemde werken met eenheidsprijzen en het in de loop van 2015 uit te werken nieuwe inkoopbeleid.

De effecten van het werken met de aangepaste referentiekwaliteit, die nog steeds van een zeer acceptabel niveau is, zijn inmiddels zichtbaar. Het betreft met name cosmetische ingrepen, zoals periodieke gevelreiniging, die vanuit financiële overwegingen zijn geschapt in de onderhoudsbegroting. Tot slot heeft de transformatie van het bezit een positief effect op de begroting. De nieuwbouwwoningen, die wij de laatste jaren hebben opgeleverd, behoeven relatief gezien weinig onderhoud. Het terughoudend investeringsbeleid voor de oude woningvoorraad, die gesloopt of verkocht wordt, heeft eveneens een positief effect op de onderhoudsuitgaven.

Het gewijzigd onderhoudsbeleid is met onze huurdersvereniging uitvoerig besproken. Tot op heden hebben wij geen signalen ontvangen waar wij uit kunnen afleiden dat de huurders

ontevreden zijn met de doorgevoerde beleidswijzigingen omtrent de kwaliteit van hun woning.

Onder niet planmatig onderhoud rangschikken wij het klachten- en mutatieonderhoud.

Afgelopen jaren is geïnvesteerd in het optimaliseren van de onderhoudsbegroting. Het effect is dat de afwijking tussen begroting en realisatie van het klachtenonderhoud en het planmatig onderhoud aanzienlijk is verbeterd. De uitgaven bij het mutatieonderhoud zijn lager dan begroot. Dit komt voornamelijk omdat we nog scherper aan de wind zijn gaan zeilen op de referentiekwaliteit bij mutatie. In 2014 hebben wij geen grote, ingrijpende, verbeteringen bij mutaties van € 50.000 of hoger uitgevoerd. Slechts bij zeven mutaties bedroegen de kosten meer dan € 20.000 (begroot 40 woningen). Dit verklaart mede dat we ruim onder het begrote bedrag van € 1,35 miljoen zijn gebleven. Daarnaast heeft de Btw-verlaging op arbeidsuren een positieve invloed gehad op de onderhoudskosten.

In een bewoonde woning een woningverbetering realiseren brengt relatief veel overlast met zich mee. Vooral bij oudere huurders wordt deze dan ook vaker geweigerd wanneer we verbeteringen planmatig willen uitvoeren. Daarom voeren wij verbeteringen van badkamers, toiletten of keukens alleen nog uit bij mutatie, dan wel wanneer de huurder hier nadrukkelijk zelf om vraagt. Als voorwaarde hanteren wij wel het uitgangspunt dat de bestaande voorziening is afgeschreven. In 2014 hebben wij naast de mutatiekosten nog voor € 119.635 aan individuele woningverbeteringen besteed.

Ter bevordering van het woongenot zijn de navolgende fysieke maatregelen getroffen:

- plaatsen circa 50 HR-combi-ketels € 60.000;
- energetisch opwaarderen woningen circa € 150.000;
- brandwerende voorzieningen studentencplexen circa € 135.000.

De uitgaven voor woningaanpassingen in het kader van de Wmo zijn niet begroot omdat de uitgaven gedekt worden door subsidies.

## Abonnement woonservice

De trend is dat huurders langer blijven huren en een service-abonnement bij Maasvallei afsluiten. Dit heeft ertoe geleid dat wij in 2014 € 146.267 aan abonnementsgelden hebben ontvangen. Het betreffen 2455 contracten serviceabonnement. Onze uitgaven in 2014 bedroegen € 117.677. De hoogte van de uitgaven komt overeen met die van voorgaande jaren (zelfs een kleine verlaging). Met het voordelig resultaat 2014 hebben we een gedeelte van de verliezen over voorgaande jaren gecompenseerd.

## Mutaties

In het verslagjaar 2013 hebben wij ons investeringsbeleid bij mutatie aangepast. Als basis voor het maximaal te besteden investeringsbedrag hanteren wij de contante waarde van de huursprong naar 75% van maximaal redelijk. De resterende 10% hebben wij gereserveerd als bijdrage aan de verbetering van onze financiële positie. Bijkomend effect van deze aanpak is dat de mutatiekosten zullen dalen. Is de cijfers van 2014 is dit ook terug te herleiden.

Bij mutatie is in (slechts) 7 woningen meer dan € 20.000 per woning geïnvesteerd (norm CFV), variërend van € 21.500 tot € 68.000 per woning. Daarnaast zijn nog een 26-tal woningen bij mutatie verbeterd met een investering variërend van € 10.000 tot € 20.000 per woning.

## Wmo

Sinds 2011 is de Wmo-regeling sterk versoerd. Dit heeft geresulteerd in een sterk teruglopend aantal kleine woningaanpassingen. Het aantal grotere woningaanpassingen is echter toegenomen. Inmiddels constateren wij een trend dat bewoners zich steeds bewuster zijn van het feit dat zij zelf zorg moeten dragen voor de kleinere ingrepen en hulpmiddelen door hun zelf moeten worden aangeschaft. Een beroep doen op de corporatie is dan niet meer aan de orde.

Toch zijn wij voortdurend in overleg met de gemeente om bewoners (ook woningeigenaren) te ondersteunen en te begeleiden bij het verkrijgen/aanschaffen van voorzieningen. Het recente onderzoek 'Toolkit woningaanpassingen' loopt nog.

## Warmtewet

De Warmtewet is op 1 januari 2014 in werking getreden. Doelstelling van de wet is dat huishoudens, die zijn aangesloten op een collectieve warmtevoorziening niet te veel betalen voor warmte. In de Warmtewet is daarom een maximumtarief voor warmte vastgelegd, die gebaseerd is op de prijs van gas. De consument gaat door de wet nooit meer betalen dan een door de overheid vastgestelde maximum prijs ('Niet Meer Dan Anders' prijs).

Maasvallei is medio 2013 in samenwerking met een gespecialiseerd adviesbureau gestart met het beoordelen of de complexen, die onder de Warmtewet vallen, voldoen aan de verplichtingen uit de Warmtewet. Tijdens onze inventarisatie is gebleken dat wij ruimschoots voldoen aan de regelgeving maar bij de praktische vertaling van de Warmtewet naar uitwerkingselementen nog de nodige vragen bij de Autoriteit Consument & Markt onbeantwoord blijven liggen.

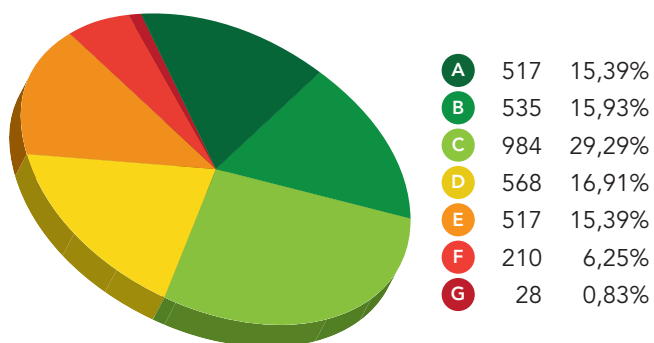
Onze huurders merken niet meteen iets van de Warmtewet. Zij blijven elke maand een voorschotnota ontvangen met aansluitend jaarlijks een eindafrekening. 2014 wordt afgerekend conform de 'oude' methode maar wordt wel getoetst aan de normen van de Warmtewet. Een bewoner betaalt dan ook nooit meer dan wettelijk is toegestaan.

Maasvallei heeft in 2014 alle complexen met een centraal ketelhuis voorzien van GJ meters. Hiermee kan de hoeveelheid opgewekte warmte bepaald worden. Huurders betalen hierdoor niet meer de hoeveelheid gas die de ketel verbruikt, maar alleen de daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid warmte. Bewoners worden hiermee beschermd tegen 'slechte en oude gas slurpende CV ketels'.

De afrekening over 2015, die plaats vindt in 2016, gebeurt geheel volgens de Warmtewet. De bewoners waar de nieuwe afrekenmethode voor van toepassing is, worden hierover tijdig geïnformeerd.

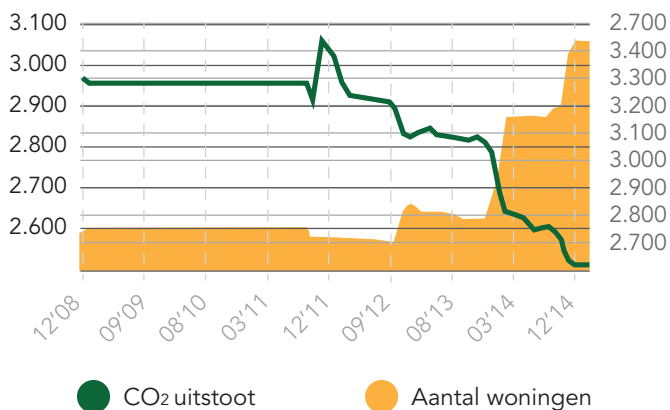
## Energie labels Maasvallei 2014

Eind 2014 heeft Maasvallei 3429 gelabelde woningen, als volgt verdeeld:



Het verschil met het totaal aantal vhe's in bezit van Maasvallei komt omdat monumentale panden en de woningen in de herstructureringsprojecten Capucijnenstraat en Trichterveld niet over een energielabel beschikken.

### Historisch overzicht gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot per woning

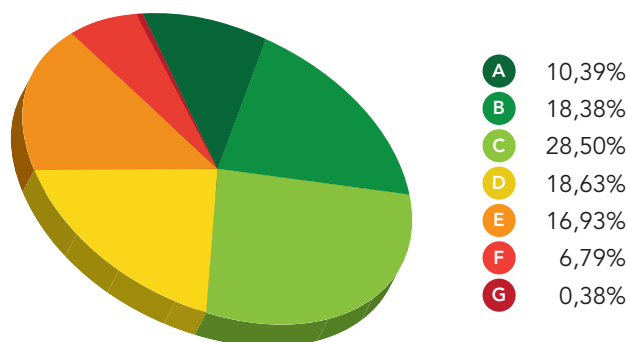


De gemiddelde CO<sub>2</sub> uitstoot per woning is in de loop van de jaren gedaald. Na de piek (correctie labels 2011) is de daling ingezet.

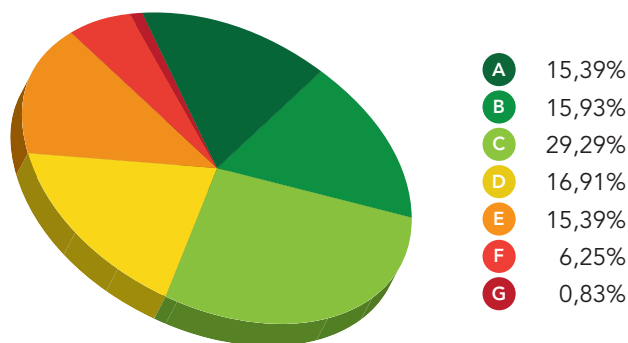
Door nieuwbouw, energetische maatregelen zoals na-isolatie van de woningen, het plaatsen van zonnepanelen, het slopen of verkopen van de woningen daalt zowel de gemiddelde CO<sub>2</sub> uitstoot als het gemiddelde gasverbruik in de komende jaren.

## Vergelijking 31-12-2013/31-12-2014

### Verdeling energielabels 31-12-2013



### Verdeling energielabels huidige



Het percentage 'groene labels' is gestegen van 57.27% naar 60.61%.

### Energielabels vanaf 2015:

De overheid introduceert per 1 januari 2015 een nieuwe rekenmethodiek om de energiezuinigheid van een woning weer te geven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere woningen en woningen in beheer van professionals. Bij particuliere woningen wordt een vereenvoudigd label toegepast. De labels worden nog steeds uitgedrukt in A t/m G. De Ei (Energieindex) vervalt.

Bij professionele verhuurders verandert er een en ander; de labels zoals nu bekend (A/G) vervallen en de huidige reken-

methode van de Ei wijzigt. In de nieuwe situatie wordt alleen nog gewerkt met de Energieindex. Deze verschilt van de huidige Ei. Naast de berekeningsmethode wijzigt ook de range van de index.

Per ultimo verslagjaar zijn de labels nog niet aangepast aan de nieuwe voorwaarden omdat de beschikbare berekeningsprogramma's nog niet geheel zijn aangepast om de wijzigingen te verwerken. Bijkomend probleem voor Maasvallei is dat voor alle woningen de oriëntatie van de voorgevel moet worden ingevoerd. De reeds afgemelde labels blijven nog 10 jaar geldig.

Vanuit Aedes en de overheid zijn de doelstellingen voor 2020 nog niet aangepast aan de nieuwe methodiek. Waarschijnlijk wijzigen deze in de loop van 2015. Omdat door het toepassen van de nieuwe methodiek labels aanzienlijk kunnen veranderen, is het ongewis hoe ons bezit er vanuit energetisch oogpunt voor staat.

#### **Energetische maatregelen Maasvallei 2015 - 2025**

Maasvallei blijft de komende jaren op meerdere manieren haar bezit verduurzamen. Dit gebeurt op de volgende manieren:

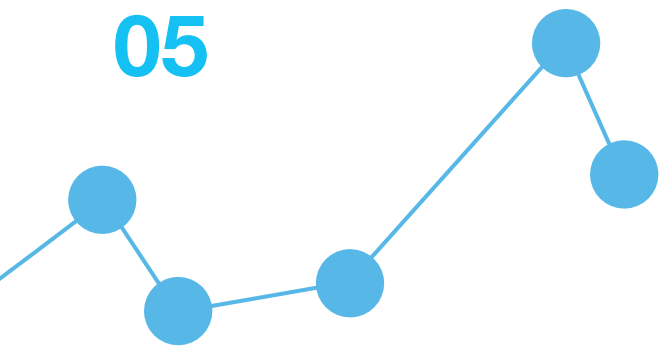
- slopen van oude woningen en vervangen door energiezuinige nieuwbouwwoningen. Gemiddeld gaat het om 20-30 woningen per jaar;
- renoveren en upgraden van bestaande woningen van label D-F naar label A-B. Vooralsnog gaat het om 28 woningen in 2015 en 2016;
- energetische maatregelen uitvoeren bij mutatie; denk vooral aan plaatsen HR-combi ketels en bestaande beglazing vervangen door HR+glas.

Maasvallei neemt deel aan het project Zonnig Limburg fase 2. Doelstelling is dat we voor 2015-2017 gemiddeld 15 woningen per jaar van zonnepanelen voorzien en met behulp van nieuwe inzichten dit aantal verhogen naar 50 woningen per jaar.

Aan planmatige energetische maatregelen is voor de komende jaren jaarlijks € 300.000 begroot. Vanuit het strategisch voorraadbeheer wordt beoordeeld welke woningen cq. complexen energetisch worden verbeterd.

In het verkoopprogramma van Maasvallei zijn jaarlijks 20 woningen opgenomen. Vaak betreft het oudere woningen, die slecht scoren op energetisch gebied. Door de verkoop wordt het woningbezit van Maasvallei weliswaar 'groener'. Het energetisch vraagstuk wordt hiermee niet opgelost: enkel verplaatst. Om hieraan tegemoet te komen onderzoeken wij de mogelijkheden om ook verkoopwoningen energetisch te verbeteren.

Naast bovengenoemde maatregelen onderzoeken wij samen met Servatius, Woonpunt en de gemeente Maastricht welke duurzaamheidsmaatregelen wij gezamenlijk kunnen ontwikkelen om de woonlasten te verlagen.



## Horizontaal organiseren

Recente ontwikkelingen hebben er toe geleid dat wij eind 2013 het roer drastisch hebben omgegooid. We hebben onze organisatie getoetst aan onze ambities voor de komende jaren en maatregelen genomen om te komen tot een eigentijdse organisatie met professionele medewerkers om deze ambities te kunnen realiseren.

Met de inrichting van de nieuwe organisatie is onze werkwijze eveneens gewijzigd. De hiërarchische structuur is vervangen door een platte organisatie.

De bestuurlijke organisatie van Maasvallei bestaat uit een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen. De werkorganisatie kent per ultimo 2014 de volgende procesgroepen:

- procesgroep strategie: verantwoordelijk voor het organisatiebeleid, vastgoedsturing op strategisch en tactisch niveau, financieel beleid, waaronder planning en control;
- procesgroep bedrijf en support: verantwoordelijk voor HRM, kwaliteitsmanagement, marketing en communicatie, I&A, financiële administratie, meerjarenonderhoud, archief en secretariaat;
- procesgroep klant: verantwoordelijk voor de klantcontacten, vastgoedbeheer, verhuur- en verkoop, VvE-beheer, huuradministratie, buurtbeheer en leefbaarheid.

Onderwerpen worden integraal opgepakt. Per project rekruteert de procesleider de medewerkers, die elk vanuit hun kerndiscipline de gevraagde bijdrage leveren. Deze zelfsturende teams voeren het project vervolgens zelfstandig uit. De definitieve beslissingsbevoegdheid en eindverantwoordelijkheid liggen bij de directeur-bestuurder.

Traditionele MT-vergaderingen en werkoverleg op afdelingsniveau zijn vervangen door multidisciplinaire overlegvormen met de medewerkers. In een open dialoog worden de beleidsuitgangspunten van Maasvallei besproken. Gezocht wordt naar potentiële verbeterinitiatieven om de interne bedrijfsvoering efficiënter en doelmatiger in te richten, zodat de klanttevredenheid wordt vergroot.

Naast het periodiek multifunctioneel overleg kunnen medewerkers vervolgens makkelijk informeel met elkaar overleggen over actuele onderwerpen. De klantgerichtheid en de kwaliteit van de aangeboden oplossingen tillen we hierdoor naar een hoger niveau. Op deze wijze werkt een team van professionals nauw samen om onze bedrijfsdoelstellingen te realiseren.

De nieuwe manier van werken leidt ertoe dat onze organisatiecultuur open en actiegericht is met een grote mate van onderling vertrouwen. Medewerkers zijn immers zelf verantwoordelijk voor hun eigen resultaten.

De procesgerichte benadering heeft geleid tot het realiseren van een aantal efficiëncyslagen en een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bij onze klantbenadering. Om de voorgestane kwaliteitsslag te garanderen, zijn de medewerkers nadrukkelijk betrokken bij de implementatie. Hiermee is de basis gelegd voor de verdere optimalisatie van onze dienstverlening.

## Personeelsbeleid

Onze nieuwe aanpak vraagt van de medewerkers andere competenties en vaardigheden. Wij kiezen er bewust niet voor om de vereiste en gewenste competenties in huis te halen door nieuwe medewerkers aan te trekken. Daarom investeren wij in onze medewerkers en bieden hun alle ruimte hun talenten te ontwikkelen. Zelfontplooiing staat centraal in de nieuwe aanpak.

Vanuit de eigen verantwoordelijkheid van de medewerkers sturen en begeleiden wij de medewerkers op het verbeteren van hun (kern-)competenties. Deze zijn immers van strategisch belang voor het bereiken van onze organisatiedoelen ic. de diensten, die wij onze klanten aanbieden.

Omdat zowel de organisatiestructuur als de huidige functies sterk veranderen, betekent dit voor de medewerkers dat ze niet langer een vaste functie hebben maar werken aan de hand van 'functierollen'. De functierollen vervangen de traditionele functies. De rol van de medewerker staat immers centraal bij het bereiken van de organisatiedoelstellingen.

Onze doelstellingen realiseren wij door medewerkers te laten samenwerken. Wij stemmen intern af welke taken iemand wel en niet oppakt om de organisatiedoelstellingen te realiseren: welke medewerker past, gelet op zijn of haar opleiding en ervaring, het beste bij een activiteit. Werknemers zijn onderdeel van een pool, van waaruit activiteiten en medewerkers met elkaar worden gecombineerd. Dit maakt de organisatie flexibeler.

Omdat niet alle medewerkers geschikt zijn voor hetzelfde werk, hebben wij onderscheid gemaakt in zwaarte in de verschillende functierollen. Begin 2015 formaliseren wij het nieuw personeelsbeleid. Vervolgens introduceren wij in de loop van 2015 een hierop afgestemde functionerings- en beoordelingscyclus.

## Personeelsformatie per ultimo 2014

Procesgroep	Aantal
<b>Directie</b>	
Directeur-bestuurder	1
<b>Strategie</b>	
Strategie en vastgoedsturing	2
Financiën en control	3
<b>Bedrijf en Support</b>	
HRM	1
Kwaliteitsmanagement en I&A	1
Marketing en communicatie	1
Financiële administratie	1 (parttime)
Bedrijfsbureau	1
Archief	1 (parttime)
Secretariaat	2 (parttime)
Facilitaire zaken	1
<b>Klant</b>	
Klantcontactcentrum	4 (1 parttime)
Vastgoedbeheer	7 (1 parttime)
Verhuur	4 (2 parttime)
Mutatie	4 (1 parttime)
VvE beheer	2
Huurincasso	2 (2 parttime)
Wijkbeheer	6 (1 parttime)
<b>Totaal</b>	<b>44</b>

Aantal formatieplaatsen: 40,8 fte ( 2013: 42,6 fte).

In het verslagjaar hebben drie medewerker de organisatie verlaten.

## Leeftijdsopbouw personeel per 31 december 2014

Leeftijd	Aantal	%
20-35 jaar	5	11%
35-50 jaar	22	50%
50-65 jaar	16	37%
65-> jaar	1	2%
<b>Totaal</b>	<b>44</b>	<b>100%</b>

## Ziekteverzuim

Jaar	2012	2013	2014
Aantal ziekmeldingen	63	112	82
Aantal ziekte-dagen	320	355	1.11
Ziektepercentage	2,46	3,24	7,14

Het hoog aantal ziekte-dagen in 2014 is toe te schrijven aan een zestal langdurige zieke medewerkers. Gezamenlijk nemen zij 776 dagen van het totaal aantal ziekte-dagen voor hun rekening. Het ziekteverzuimpercentage, exclusief de langdurig zieken, bedraagt 4,49%.

Bij de transformatie naar de nieuwe organisatieopzet worden vacatures niet langer extern ingevuld. Vrijgekomen taken worden zo veel als mogelijk intern ondergebracht. Per ultimo verslagjaar waren geen functies vacant.

Als gevolg van het hoog ziekteverzuim, in combinatie met de implementatie van de nieuwe organisatiestructuur, het in gebruik nemen van een nieuw primair informatiesysteem en het opstarten van de dienstverlening voor woningstichting Berg en Terblijt hebben wij extern ondersteuning moeten inhuren om de dagelijkse werkzaamheden uit te voeren. Naar verwachting is dit ook in 2015 noodzakelijk.

## Stage en werkplekervaring

Maasvallei draagt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid bij aan het opleiden van jongeren en de beroepsoriën-

tatie van studenten. Wij bieden studenten de mogelijkheid praktijkervaring op te doen in overeenstemming met hun opleidingsniveau en de onderwijsdoelstellingen voor de stageperiode.

In het verslagjaar hebben wij drie stagiaires op hbo-niveau en één stagiair op mbo-niveau een stageplaats aangeboden. Aan een student uit het speciaal onderwijs is de gelegenheid gegeven kennis te nemen van Maasvallei.

## Arbo

Wij hebben ons preventief verzuim- en re-integratiebeleid gecontinueerd. Onder het motto 'ziekte overkomt je, verzuim bespreek je' focussen wij ons op pro-actief handelen in plaats van te kiezen voor een reactieve benadering van de werknemer. Het maandelijks spreekuur van de bedrijfsarts vindt plaats bij Maasvallei. In de loop van 2015 wordt aan alle medewerkers een periodiek medisch onderzoek aangeboden. Daarnaast actualiseren wij in 2015 de risico-inventarisatie en evaluatie en voeren wij tevens een Arbo-technisch onderzoek uit.

Gedurende het verslagjaar zijn geen gevallen van agressie, geweld, discriminatie of seksueel geweld gemeld.

## Werkkostenregeling

Vanaf 1 januari 2015 is het toepassen van de werkkostenregeling verplicht. Intern heeft een werkgroep de introductie van de nieuwe werkkostenregeling voorbereid.

Het bestaand arbeidsvoorwaardenpakket is geanalyseerd en, waar nodig, aangepast aan het pakket vergoedingen en verstrekingen, dat past binnen de grenzen van de vrije ruimte van 1,2 % van de fiscale loonsom. Met de belastingdienst is overeenstemming bereikt over de financiële consequenties van de te hanteren arbeidsvoorwaarden.

Gedurende het jaar monitoren wij periodiek de werkkosten.

## Risicomanagement

Met risicomanagement willen wij inzicht krijgen in de belangrijkste risico's bij het realiseren van onze strategie en doelstellingen. Risicomanagement is integraal onderdeel van het managen, de interne sturing en beheersing van de organisatie. Wij hanteren een reeks van maatregelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Het risicomanagement is onderdeel van de planning en control cyclus.

Periodiek bewaken wij de voortgang van onze werkzaamheden in de Balanced Score Card, aanvullende kwartaalrapportages en werkbijeenkomsten met de proceseigenaren. Van hieruit managen wij onze risico's. Wij schenken aandacht aan het beheersen van risico's bij vastgoedprojecten, samenwerkingsconstructies, treasury en solvabiliteit.

De procedures met betrekking tot de bedrijfsprocessen, controles, rapportages en de inrichting van de (financiële) administraties worden opnieuw beschreven. Met een verfijnde rechtenstructuur integreren wij de operationele beheersmaatregelen in ons bedrijfsinformatiesysteem. Wij streven ernaar uiteindelijk alle processen in ons ERP-systeem te integreren. Een duidelijke en consistente verdeling van taken is van belang bij het managen van risico's en het uitvoeren van risico-beheersingsactiviteiten.

In het verslagjaar hebben wij bijzondere aandacht geschonken aan het risicomanagement bij de implementatie van het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem. Voor elk afzonderlijk deelproject is een risicoanalyse uitgevoerd en zijn risico-bepalende maatregelen getroffen. Tijdens de uitvoering worden deze bewaakt door de (deel-)projectleider. De adviseur heeft een verklaring afgegeven dat de migratie naar het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem correct is verlopen.

De procuratie- en mandaatregeling zijn geactualiseerd.

## I&A

Om de bedrijfsvoering te verbeteren hebben wij in 2013 opdracht verstrekt aan een onafhankelijk adviesbureau om ons



I&A beleid opnieuw te formuleren. Dit beleidsplan biedt ons de kaders voor I&A vernieuwing. Op basis van de geformuleerde uitgangspunten en een intensief selectietraject hebben wij aansluitend een strategische keuze gemaakt voor het primaire systeem (ERP-systeem).

Medio 2014 zijn wij gestart met de implementatie van het nieuwe ERP-systeem. In oktober is deze afgerond. Vervolgens zijn wij gestart met het opzetten van een geheel vernieuwde cartotheek, de module voor nieuwbouwprojecten en planmatig onderhoud. Gelijktijdig realiseren wij een kwaliteitsslag van de data in het systeem.

De opzet van nieuwe woningcartotheek is tweeledig. In de technische woningcartotheek liggen alle relevante gegevens van de woning vast. In de klantcartotheek liggen alle klantgegevens vast, variërend van adresgegevens tot de persoonlijke voorkeur voor een communicatiekanaal. Door te beschikken over zo correct en volledig mogelijke informatie creëren wij de basis om onze klanten zo goed als mogelijk te bedienen.

Onderdeel van ons I&A-beleid is het werken met geïntegreerde oplossingen. Na afronding van de implementatie van het ERP-systeem zijn wij eind 2014 overgestapt op een nieuwe versie van de Balanced Score Card. De nieuwe scorecard sluit beter aan op onze visie en strategie, is gebruiksvriendelijker en beter geschikt voor onze nieuwe, platte, organisatiestructuur. In de loop van 2015 wordt de scorecard verder uitgerold en geoptimaliseerd. De ontwikkeling van de scorecard loopt parallel aan de uitbreidingen in het primaire systeem.

De softwarepakketten voor de aanwezigheids- en verlofregistratie en het ziekteverzuim hebben wij eveneens geïntegreerd in de beschikbare systemen.

## Marketing en Communicatie

Aan de hand van het ondernemingsplan 2014-2018 heeft Maasvallei op onderdelen haar huisstijlkenmerken aangepast naar het nieuwe elan dat wij willen uitstralen. Hiermee sluiten wij beter aan op de identiteit van onze organisatie, waarin transparantie, interactie en professionaliteit aan de basis van

ons succes staan. De wave is als stijlkenmerk toegevoegd. Dit grafisch element symboliseert de huidige transitie, staat voor beweging en dynamiek: losse puntjes, die samen een beweging maken. Dit is kenmerkend voor de veranderingen in onze organisatie. Onze huisstijl is professioneler en zakelijker.

Wij opteren voor een geleidelijke vervanging van de huisstijl-dragers om kapitaalvernietiging tegen te gaan. De wijzigingen in onze huisstijl zijn overigens van dien aard dat een stapsgewijze vervanging zeer wel mogelijk is.

In 2014 hebben wij onze zichtbaarheid in de regio verder uitgebreid. Publiciteit is gezocht via regionale kranten, bijeenkomsten, sociale media en advertenties. We constateren dat sociale media en internetcontact steeds belangrijker worden als communicatiemiddel met onze doelgroepen. Dit heeft een directe invloed op de keuze, inzet en verdeling van onze middelen.

De tijd dat communicatie vooral bestond uit het zenden van informatie hebben we definitief achter ons gelaten. Communicatie is interactief. Mensen bepalen zelf hoe, wanneer en op welke manier zijn communiceren. Voor de een is dat per brief, voor de ander digitaal en weer een ander geeft de voorkeur aan een persoonlijk gesprek. Wij respecteren deze differentiatie en komen aan de persoonlijke voorkeur van onze klanten tegemoet door een welbewuste keuze en inrichting van onze ICT systemen.

De basis voor gedifferentieerde communicatie hebben wij inmiddels gelegd. In 2015 verbeteren en breiden wij onze online dienstverlening verder uit. We zijn ervan overtuigd dat onze aanpak de zelfredzaamheid van onze huurders vergroot.

Intern communiceren wij onderwerpen van algemeen belang via intranet en periodieke personeelsbijeenkomsten.

## Sponsoring

Kwalitatief goede woningen en aantrekkelijke woonomgevingen. Maasvallei is ervan overtuigd dat bewoners een belangrijke bijdrage leveren aan de realisatie van deze uitgangspunten.

Vaak gaat het om kleinschalige activiteiten met impact voor een straat of een activiteit, die een grotere groep bewoners aangaat. Activiteiten en initiatieven, die meestal afhankelijk zijn van donaties of sponsoring. Maasvallei ondersteunt en stimuleert initiatieven van bewoners uit buurten, waar wij overwegend bezit hebben door een financiële bijdrage.

In ons sponsorbeleid conformeren wij ons aan de regels van het ministerie. We leggen de nadruk op activiteiten, die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in buurten en/of een sociaal maatschappelijke, dan wel een educatieve doelstelling hebben. Randvoorwaarde is tevens dat de activiteiten raakvlak hebben met de doelen en doelgroepen van Maasvallei. Initiatieven worden maximaal 3 opeenvolgende jaren financieel ondersteund. Dit doen wij om onze middelen eerlijk te verdelen en andere initiatieven de kans te geven zich te ontplooiën. Ons sponsorbeleid is na te lezen op onze website [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl).

In 2014 hebben wij nog een beperkt bedrag van ca. € 4.000 besteed aan sponsoring. Hiermee zijn verschillende buurtactiviteiten financieel ondersteund. Dit waren onder andere:

- een zomerbraderie voor buurtbewoners in Amby. De zomerbraderie is georganiseerd samen met, voor en door inwoners, parochie, ondernemers, verenigingen en particulieren in Amby;
- het bondsschuttersfeest in Gulpen, dat lokaal breed gedragen wordt door de bewoners;
- carnavalsactiviteiten, die bijdragen aan de saamhorigheid in de buurt.

Daarnaast ondersteunden wij verschillende kleinere initiatieven:

- De Slaajmeppers t.b.v. 25 jarig jubileum;
- Buurtplatform Malberg t.b.v. 50 jarig bestaan van de woonwijk;
- Steunfonds Radar t.b.v. opstart toneelvereniging voor mensen met een beperking;
- Toneelvereniging de Vriendenkring t.b.v. een kerst-invoorstelling voor jong en oud;
- Kerkelijk zangkoor St Caecilia t.b.v. het St Ceciliafeest;
- Harmonie St Walburga t.b.v. de jaarlijkse krant.

## Kwaliteit van dienstverlening

Per 31 december 2013 hebben we ons lidmaatschap van KWH beëindigd. Vervolgens hebben wij begin 2014 de auditcommissie klantprocessen aangesteld. De commissie bestaat uit twee leden en een onafhankelijke voorzitter. De leden van de auditcommissie zijn benoemd door de bestuurder. Wij zijn van mening dat de nieuw ingestelde commissie de rol van KWH op een meer moderne manier kan invullen, die tevens beter aansluit op de ambities en plannen van Maasvallei.

De auditcommissie klantprocessen werkt aan de hand van een reglement. Op basis van eigen waarnemingen, adviseren zij Maasvallei en dragen zij bij aan het verbeteren van de klantprocessen en daarmee de dienstverlening aan de klant.

Medio 2014 heeft de commissie haar eerste bevindingen aan de bestuurder gerapporteerd. Het betrof vooral zachte aandachtspunten: aandachtspunten, die betrekking hebben op het mensaspect. Als voorbereiding op de rapportage is een aantal medewerkers geïnterviewd. De conclusies en aanbevelingen in de rapportage vormen het centrale thema in de (interne) multidisciplinaire overleggesprekken en werkoverleggen. De focus ligt op houding en gedrag: goede interne afstemming als basis voor een goede dienstverlening en klantwaardering.

Tevens fungeert de commissie als klankbord bij het bepalen van de prestatie-indicatoren en de normering, behorend bij de prestatie-indicatoren. Zij bewaken het meten en de cijferbepaling.

De klanttevredenheid bij het uitvoeren reparaties is 7,7; betrekken nieuwe woning 8,0; verlaten van de woning 8,1. Prima scores met verbetermogelijkheden.

De Governance Code Woningcorporaties is richtinggevend voor de bestuurlijke organisatie van Maasvallei. In verschillende documenten zijn onze spelregels vastgelegd. De Governance-code schrijft voor hoe wij verantwoording afleggen over de wijze, waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van taken en bevoegdheden, hoe wij omgaan met het intern toezicht. Maasvallei voldoet aan deze code met uitzondering van de bepaling dat het contract met de bestuurder een geldigheidsduur heeft voor onbepaalde tijd.

Meer informatie over de Governance kunt u lezen op onze website. De informatie is ook beschikbaar in boekvorm.

## Bestuur

Maasvallei wordt bestuurd door Frans Crijns. De bestuurder vervult tevens de functie van directeur. Taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werkwijze zijn vastgelegd in de statuten, het bestuursstatuut en reglementen.

De bestuurder is verantwoordelijk voor het realiseren van de doelstellingen van Maasvallei, waaronder begrepen het formuleren van het beleid, de strategie, de financiering en de resultaatontwikkeling. Het naleven van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van relevante risico's valt onder deze verantwoordelijkheid.

De bestuurder legt hierover verantwoording af en draagt zorg voor een adequate rapportage aan de RvC. De bestuurder verschaft de RvC tijdig de informatie, die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de RvC. Jaarverslagen zijn openbaar en voor iedereen te lezen via de website [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl)

In 2014 hebben geen transacties plaats gevonden waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder of RvC speelden zoals bedoeld in principe II.3 van de Governance Code Woningcorporaties.

## Persoonlijke gegeven bestuurder

Naam: ing. A.L.F.M. Crijns  
 Geboorte datum: 25-10-1953  
 Werkzaam in huidige functie sinds: 01-03-2008  
 Benoemingsduur: onbepaalde tijd

Relevante nevenfuncties in het verlengde van de functie:

- Lid van commissie bouwen van Woonvorm Maasniel;
- Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.;
- Bestuurslid Stichting Studentenhuisvesting Maastricht;
- Secretaris Stichting Woningburo, Maastricht;
- Bestuurslid Partners in Maatwerk Zuid B.V.;
- Docent SBO-bestuurskunde.

## Opbouw bezoldiging bestuurder

Componenten	2014	2013
Periodiek betaalde beloning	€ 127.171	€ 127.534
Onkostenvergoeding	€ 4.244	€ 2.636
Voorziening t.b.v. beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie)	€ 27.517	€ 27.474
<b>Totaal</b>	<b>€ 158.932</b>	<b>€ 157.644</b>

## Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar zijn geen meldingsplichtige besluiten genomen.

## Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat conform het gestelde in het Besluit Beheer Sociale Huursector artikelen 11 en 22:

- een adequate invulling is gegeven aan het uitgangspunt om uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- in het jaar 2014 alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- alle activiteiten passen binnen de regelgeving voor de toegelaten instelling.

## Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het beleid van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Maasvallei en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC heeft tevens een taak als werkgever ten opzichte van de bestuurder.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn in de statuten van Maasvallei omschreven en verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Beide documenten

zijn openbaar. De RvC is geen lid van de Vereniging Toezicht-houders Woningcorporaties.

### **Verantwoordingskader**

De RvC onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. De RvC volgt de Wet Normering Topinkomens (WNT) bij de vaststelling van zowel de honorering van de bestuurder als de commissarissen.

Voor haar functioneren en haar relatie met de bestuurder maakt de RvC gebruik van een reglement.

### **Toezichtkader**

Als toezichtkader hanteert de RvC het BBSH, het ondernemingsplan, de begroting en de prestatieafspraken, die jaarlijks met de bestuurder worden gemaakt. Bij het uitvoeren van haar taak maakt de RvC gebruik van relevante wet- en regelgeving, de managementletter van de accountant en de oordeelbrieven van het CFV en WSW.

### **Integriteitscode**

Maasvallei hanteert een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. De integriteitscode dient als handvat bij het handelen van bestuurder en medewerkers. In de code staan de voor Maasvallei belangrijkste regels en richtlijnen (zie [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl))

Bij onze kernwaarden past geen veelheid aan regels, wel eigen verantwoordelijkheid. De organisatie beschikt over een breed scala van procedures voor de administratieve organisatie en interne controle. Deze zijn onderdeel van de accountantscontrole.

In het verslagjaar zijn geen meldingen van integriteitsschendingen gedaan.

### **Klokkenluidersregeling**

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

### **Onafhankelijkheid en nevenfuncties**

Alle commissarissen zijn onafhankelijk in de zin van de in de Governancecode aangeduide criteria. De RvC beschikt een gedragscode voor zowel haar leden als de bestuurder, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

Geen van de commissarissen is of was in dienst van Maasvallei. De commissarissen bekleeden geen nevenfuncties, die op gespannen voet staan met de bepalingen van de Governance Code Woningcorporaties.

In 2014 zijn geen meldingen ontvangen of onderwerpen aan de orde geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Ieder lid heeft zijn functie onafhankelijk kunnen uitoefenen.

### **Samenstelling en profiel**

De RvC bestaat uit vijf leden. De benoemingsperiode is vier jaar, waarna een herbenoeming voor nogmaals vier jaar mogelijk is.

In het verslagjaar is de heer L. Schaepkens per 1 juli 2014 benoemd als voorzitter.

In het reglement RvC zijn de profielschets en de gewenste aandachtsgebieden opgenomen. De zittende leden bestrijken in voldoende mate de volkshuisvestelijke, financieel-economische, juridische, bestuurlijke, maatschappelijke aandachtsgebieden en vastgoed.

### **Samenstelling RvC in 2014**

#### **De heer Mr. R.L.M.T. Engelbert, voorzitter tot 30 juni 2014**

Geboortedatum:	21 maart 1959
Hoofdfunctie:	eigenaar Rebastion Fiscalisten B.V.
Nevenfuncties:	geen
1e benoeming:	2000
Aftredend per:	30-6-2014
Bruto honorering:	€ 2.897,94
Onkostenvergoeding:	€ 1.102,02

**De heer Mr. Drs. L. J. L. Schaepkens voorzitter van 1 juli 2014**

Geboortedatum: 23 februari 1970  
Hoofd functie: eigenaar Schaepkens B.V.  
Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht Riagg Maastricht  
Lid Raad van Toezicht ouderenzorg Sint Jozef Meyel  
1e benoeming: 1-3-2009  
Jaar van aftreden: 2017 niet herbenoembaar  
Bruto honorering: € 5.110,74  
Onkostenvergoeding: € 1.889,22

**De heer P. Penders RC\***

Geboortedatum: 18 oktober 1969  
Hoofd functie: zelfstandig Interim Financial  
Nevenfuncties: geen  
1e benoeming: 1-7-2011  
Jaar van aftreden: 2015 herbenoembaar  
Bruto honorering: € 4.425,60  
Onkostenvergoeding: € 1.574,40

\* lid op voordracht van de huurdersorganisatie

**Mevrouw Mr. S.M.H. van der Laak MMO**

Geboortedatum: 5 september 1966  
Hoofd functie: eigenaar Flock Instituut voor Systematisch Leiderschap  
Nevenfuncties: Lid Raad v. Toezicht Stichting Vizyr R'dam  
Lid Stichting Alterius Heerlen  
1e benoeming: 1-4-2010  
Jaar van aftredend: 2018 niet herbenoembaar  
Bruto honorering: € 4.425,60  
Onkostenvergoeding: € 1.574,40

**De heer Ir. J.L.H. Nelissen\***

Geboortedatum: 30 juli 1954  
Hoofd functie: Adjunct-gemeentesecretaris/Directeur gemeente Sittard-Geleen  
Nevenfuncties: geen  
1e benoeming: 1-4-2010  
Jaar van aftreden: 2018 niet herbenoembaar  
Bruto honorering: € 4.425,60  
Onkostenvergoeding: € 1.574,40

\*lid op voordracht van de ondernemingsraad

**Mevrouw Ir. V.M.J. Eussen\***

Geboortedatum: 9 december 1976  
Hoofd functie: senior projectleider gemeente Heerlen  
Nevenfuncties: geen  
1e benoeming: 1-6-2014  
Jaar van aftredend: 2018 herbenoembaar  
Bruto honorering: € 2.581,60  
Onkostenvergoeding: € 918,40

\* lid op voordracht van de huurdersorganisatie

**Commissies**

De RvC heeft een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een commissie maatschappelijk presteren en vastgoed. Elke commissie werkt met een reglement.

De auditcommissie bestaat uit de leden P. Penders en V. Eussen. De auditcommissie adviseert de RvC over de financiële controle en risicobeheersing, de administratieve organisatie en ICT. Naast de auditcommissie functioneert een treasurycommissie. De jaarrekening 2013, incl. de gelieerde verbindingen, het continuïteitsoordeel 2014 van het CFV en de managementletter 2014 van de accountant zijn door de voltallige RvC met de accountant en de bestuurder besproken.

De remuneratiecommissie bestaat uit de leden L. Schaepkens en S. van der Laak. In 2014 heeft de commissie o.a. het beoordelings-/evaluatiegesprek met de bestuurder gevoerd. Het functioneren van de bestuurder is getoetst aan de prestatieafspraken, die met hem zijn gemaakt. De remuneratiecommissie heeft advies uitgebracht over de bezoldiging van de directeur-bestuurder. De afspraken betreffende de bezoldiging van de directeur-bestuurder passen binnen de wetgeving WNT, waarbij de overgangsregeling van toepassing is. Separate besluitvorming heeft hierover plaats gevonden.

Vanuit het oogpunt van 'good governance' wenst de RvC beter invulling te geven aan haar toezichthoudende taak op het maatschappelijk presteren en de (voorgenomen) investeringsopgaven, hun samenhang en de achtergronden. Hiertoe is de commissie maatschappelijk presteren en vastgoed bij besluit van 3 december 2014 benoemd. De commissie bestaat

uit de leden J. Nelissen en V. Eussen. In 2014 heeft deze commissie nog niet vergaderd.

## Werkzaamheden

In 2014 heeft de RvC zes keer met de directeur-bestuurder vergaderd. In deze reguliere vergaderingen kwam o.a. aan de orde:

- jaarrekening 2013 en managementletter accountant;
- jaarverslag 2013;
- financiële meerjarenbegroting 2015;
- treasuryplan 2014;
- financieel continuïteit middels kwartaalrapportages 2014;
- beëindigen VOF Roos;
- beleid verbindingsstructuur;
- prestatieafspraken bestuurder;
- ondernemingsplan 2014-2018;
- herbenoemen leden RvC en benoemen nieuw lid en nieuwe voorzitter;
- opdracht strategische toekomstverkenning;
- instellen commissie maatschappelijk presteren en vastgoed;
- herontwikkelingsplannen Heer;
- aanpassen projectplan Trichterveld;
- jaarverslag klachtencommissie;
- professionaliseren inkoopbeleid.

Daarnaast is een aparte 'heidag' georganiseerd. Tijdens deze dag is uitvoerig stil gestaan bij de volgende onderwerpen:

- de zelfevaluatie van de RvC;
- de dilemma's rondom betaalbaarheid en duurzaamheid;
- herijken strategische positie Maasvallei.

## Zelfevaluatie van de RvC

Bij de zelfevaluatie zijn onder andere aan de orde gekomen;

- de besluitvorming binnen de RvC;
- advisering door de RvC;
- het werken met commissies en hun samenstelling;
- de visie op de toekomst van Maasvallei.

## Overleg

Het overleg met zowel de Ondernemingsraad als de huurdersvereniging stond in het teken van de ontwikkelingen binnen de organisatie en de externe dienstverlening aan en communicatie met de huurders en daarmee samenhangende bedrijfsvoering.

## Klachtencommissie

De klachtencommissie is er voor de individuele huurder, die in een concrete zaak zich door Maasvallei of haar medewerkers niet rechtvaardig behandeld acht. De commissie is volledig onafhankelijk en streeft ernaar bij het formuleren van de adviezen zoveel als mogelijk recht te doen aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van Maasvallei. De klachtencommissie is echter geen rechterlijke instantie waar de normale bewijsregels gelden.

## Samenstelling klachtencommissie

De commissie bestaat uit drie leden en een plaatsvervangend lid. De samenstelling:

- Mr. R.J.G.M. Jeukens, onafhankelijk voorzitter;
- Mr. P.F.R. Moors, voordracht Maasvallei;
- Mr. A. Cikikyan, voordracht huurdersvereniging;
- De heer A.F. Gabbano, voordracht huurdersvereniging.

De zittingsduur van de leden is vier jaar. Maasvallei verzorgt het secretariaat.

## Overzicht klachten 2014

Omschrijving	2013	2014
Aantal binnengekomen klachten	5	13
Aantal behandelde klachten	1	6
Aantal klachten, die door Maasvallei zijn opgelost	4	5
Nog in behandeling	-	2

De commissie behandelde 6 klachten ter zitting en bracht hierover een advies uit aan de bestuurder van Maasvallei. Van de 6 klachten, waarover advies werd uitgebracht werden 3 klachten gegrond verklaard.

De overige 3 klachten werden door de commissie in overleg met klagers zonder formeel advies aan de bestuurder afgehandeld. Met klagers is ter zitting overeen gekomen dat de voorliggende geschilpunten in onderling overleg werden opgelost. De ter zitting gemaakte afspraken zijn vastgelegd om herhaling te voorkomen.

Drie klachten werden intern bij Maasvallei naar tevredenheid van klager afgehandeld en alsnog door de klager ingetrokken. Twee klachten werden conform reglement niet ontvankelijk verklaard.

Aan het einde van het verslagjaar waren nog 2 klachten in behandeling.

## Ondernemingsraad

Samenstelling van de OR per ultimo verslagjaar:

- R. Starren, voorzitter;
- R. Drissen, secretaris;
- F. Bus, lid;
- I. Muijtjens, lid;
- P. Welters, lid.

2014 was voor de ondernemingsraad een druk jaar. De nieuwe organisatiestructuur, de impact van het nieuwe I&A systeem op de medewerkers en het inrichten van een op de horizontale organisatie afgestemde HR-ontwikkelingscyclus hebben de nodige tijd en aandacht van de OR gevergd. Naast deze bijzondere aandachtspunten heeft de OR 5 maal overleg gevoerd met de directeur-bestuurder over reguliere agendapunten.

In de reguliere vergaderingen kwamen aan de orde:

- de werkkostenregeling;
- de samenwerking met woningstichting Meerssen;
- de dienstverlening aan woningstichting Berg & Terblijt;
- het inrichten multidisciplinair overleg tussen medewerkers;

- de bedrijfseigen regelingen;
- de financiële continuïteit Maasvallei;
- afschaffen personeelsactiviteiten.

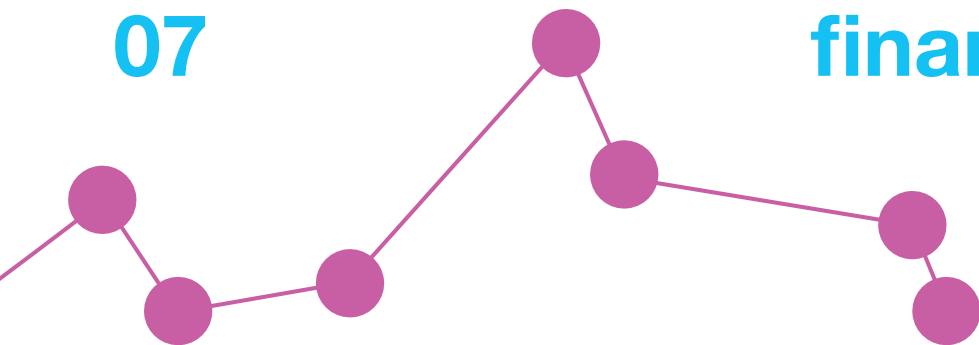
De OR heeft daarnaast nog onderstaande formele advies- of instemmingsverzoeken behandeld:

Instemming	Advies
Bedrijfsnoodplan	herinrichting werkplekken
RI&E en PMO-onderzoek in 2015	
Regeling beeldschermbril ihkv werkkostenregeling	nieuwe I&A
Verplicht verlof 2014 en 2015	vacature procesfacilitator klant

Het overleg met de directeur-bestuurder is op constructieve wijze verlopen.

In het verslagjaar heeft de OR één keer overleg gevoerd met een afvaardiging van de RvC.

Ten behoeve van de verdere professionalisering van de OR is een in-company training onder leiding van een externe trainer georganiseerd. Een onderwerp dat tijdens de trainingsdagen speciale aandacht heeft genoten, is de beoordeling van de functietransitie met inbegrip van de bijbehorende nieuwe HR-ontwikkelingscyclus.



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.

### Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Maasvallei heeft conform verzoek van het CFV in 2013 een herstelplan opgesteld om voldoende vermogensgroei te realiseren. Om onze financiële positie te verbeteren zien wij af van nieuwbouwinvesteringen, realiseren wij de begrote, inkomensafhankelijke, huurverhogingen, gaan wij in ons huurbeleid uit van 85% van maximaal redelijk en verkopen wij het begroot aantal te verkopen woningen ook daadwerkelijk. Door gebruik te maken van een strakke bewaking van de beheerskosten realiseren wij onze financiële begroting. De genomen maatregelen hebben er toe geleid dat wij voldoen aan de gestelde solvabiliteitseis en het gestelde niveau van draagkracht vermogen gedurende de prognoseperiode 2014-2018 van € 58,4 miljoen. Ons volkshuisvestelijk vermogen neemt van € 78,7 miljoen in 2013 toe tot € 87,5 miljoen in 2018.

Omdat de uitvoering van het herstelplan voldoende realistisch is, is de interventie monitoring per ultimo 2014 beëindigd.

### Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Het ministerie heeft in haar jaarlijkse oordeelbrief geconstateerd dat wij de onderschrijding van de toewijzingsnorm in het verslagjaar 2012 in het verslagjaar 2013 hebben gecompenseerd. Hiermee voldoen wij aan de staatsteunregeling. Ook constateert de minister dat er bij Maasvallei geen functionarissen werkzaam zijn die de maximale bezoldigingsnorm en/of de maximale ontslagvergoeding in 2013 hebben overtreden.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In de brief van 27 februari 2015 geeft het WSW aan dat Maasvallei duurzaam voldoet aan de WSW-ratio's.

Op basis hiervan is het borgingsplafond als volgt vastgesteld:

Jaar	Borgingsplafond
2014	€ 176.163.000
2015	€ 171.723.000
2016	€ 164.737.000

Het borgingsplafond is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2014 tot en met 2016.

### Financiële positie

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



## Vergelijking begroting 2014 en jaarresultaat 2014

In € 1.000	Begroot	Realisatie	Afwijking
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	22.192	21.562	-630
Opbrengsten servicecontracten	1.588	1.691	103
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	544	1.401	857
Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	203	142	-61
Overige bedrijfsopbrengsten	261	481	220
Rentebaten	327	251	-76
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>25.115</b>	<b>25.528</b>	<b>413</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijving op (im)materiële vaste activa	4.763	4.786	23
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	2.109	-1.959	-4.068
Personeelslasten	3.198	3.188	-10
Onderhoudslasten	2.633	2.606	-27
Leefbaarheid	50	67	17
Lasten servicecontracten	1.607	1.413	-194
Overige bedrijfslasten	5.003	6.106	1.103
Rentelasten	6.786	6.788	2
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	4.164	4.164
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>26.149</b>	<b>27.159</b>	<b>1.010</b>
<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen<sup>1</sup></b>	<b>-74</b>	<b>4.438</b>	<b>4.512</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-1.108</b>	<b>2.807</b>	<b>3.915</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-</b>	<b>-937</b>	<b>-937</b>
<b>Aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>-</b>	<b>-207</b>	<b>-207</b>
<b>Groepsresultaat na belastingen</b>	<b>-1.108</b>	<b>1.663</b>	<b>2.771</b>
<sup>1</sup> voor vergelijkingsdoeleinden aangepast			

Het jaarresultaat 2014 is € 2,8 miljoen hoger dan geraamd. De voornaamste redenen zijn:

- lagere onrendabele investeringen dan begroot ca. € 1 miljoen;
- mutatie bedrijfswaarde € 3 miljoen;
- mutatie waardeverandering niet-DAEB bezit € 4,5 miljoen;
- waardemutatie extendible leningen € 4,2 miljoen.

### **Eigen vermogen**

Het vermogen bedroeg per 31 december 2014 € 97,9 miljoen (ultimo 2013: € 101,3 miljoen). Naast de vaststelling van het eigen vermogen wordt de financiële positie met onderstaande financiële kengetallen nader onderbouwd.

### **Solvabiliteit**

Het waarborgen van onze financiële continuïteit is een van de belangrijke uitdagingen waar we voor staan. Door middel van een positief resultaat uit de gewone bedrijfsvoering wordt deze continuïteit gegarandeerd. De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 34,2% (in 2013: 35,1%).

### **Current ratio**

De current ratio is een kengetal dat aangeeft of op korte termijn kan worden voldaan aan de verplichtingen. Het getal geeft de verhouding aan tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden. Om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen dient dit verhoudingsgetal minimaal 1 te bedragen. Per balansdatum bedroeg voor Maasvallei de current ratio 0,15 (in 2013: 0,49). De current ratio gecorrigeerd voor de aflossingsverplichting voor het komende jaar bedroeg per balansdatum 0,39 (in 2013: 1,34). De current ratio is een momentopname per 31 december 2014. Sturing op de liquiditeitspositie vindt plaats via een gedetailleerde liquiditeitsprognose, waarmee inkomsten en uitgaven op elkaar worden afgestemd.

Het aantrekken van de benodigde leningen vindt dan ook pas plaats op het moment dat het geld daadwerkelijk nodig is. Daarnaast is de current ratio per ultimo verslagjaar negatief beïnvloed omdat in de kortlopende schulden een bedrag van € 3,2 miljoen aan transitorische rente is opgenomen, die in de loop van 2015 wordt betaald.

De gedetailleerde liquiditeitsbegroting toont aan dat voldoende middelen beschikbaar zijn om aan de toekomstige betalingsverplichtingen te voldoen.

### **Interest Coverage Ratio**

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de winstgevendheid van de exploitatie. De totale rentelasten worden uitgedrukt in de verhouding tot het exploitatiesaldo uit de reguliere bedrijfsvoering. De winst- en verliesrekening wordt gezuiverd van niet exploitatie gerelateerde onderdelen zoals verkopen en afschrijvingen. Indien de ICR kleiner is dan 1 wordt onvoldoende kasstroom uit de exploitatie gegenereerd om de rentelast te betalen. Het WSW houdt een norm aan van 1,4.

De ICR van Maasvallei bedraagt 1,52 (2013: 1,57).

### **Loan to value**

De Loan to value (LTV) geeft aan welk deel van de materiële vaste activa gefinancierd is met vreemd vermogen. Een generieke norm voor de LTV is 75%. Voor Maasvallei is de LTV per ultimo 2014 65,36% (2013: 65,78%) Dit is inclusief de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

### **Rentabiliteit eigen vermogen**

Met de rentabiliteit van het eigen vermogen drukken wij het jaarresultaat uit in een percentage van het eigen vermogen. Dit percentage geeft weer welk rendement is bereikt met het eigen vermogen. De rentabiliteit van het eigen vermogen van Maasvallei bedroeg in 2014 1,70% (2013: 8,99%).

### **Rentabiliteit totaal vermogen**

Met de rentabiliteit van het totale vermogen drukken wij de som van het jaarresultaat en de betaalde rente uit in een percentage van het balanstotaal. De in 2014 gerealiseerde rentabiliteit over het totale vermogen van Maasvallei bedraagt 2,95% (2013: 5,63%).

## **Treasury, financiering en leningen**

In ons treasurystatuut hebben wij de kaders vastgelegd van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisico-beleid beschreven. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoor-

delijkheden ten aanzien van het beleid vastgelegd evenals de informatievoorziening. In de jaarlijks op te stellen treasury-paragraaf als onderdeel van de meerjarenprognose worden de kaders uitgewerkt naar concrete doelen.

Doelstelling van het treasurybeleid:

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

In 2014 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- aantrekken geldlening: 7,8 miljoen;
- vervroegde aflossing geldlening: 11,3 miljoen.

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

Ter financiering van de materiële vaste activa heeft Maasvallei eind 2014 voor € 165 miljoen aan langlopende leningen uitstaan en € 10,0 miljoen aan kortlopende schulden aan kredietinstellingen. Totaal dus € 175,0 miljoen.

## Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de bestuurder. In 2013 is besloten van accountant te wisselen. De RvC en de bestuurder beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant.

## Aanmerkelijk belang/meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar zijn buiten de begroting en het vastgelegde in het activiteitenplan, geen verbindingen aangegaan c.q. besluiten genomen die van een dergelijke importantie zijn om hier nog aanvullend vermelding te krijgen dan wel op basis van

het BBSH vooraf gemeld hadden moeten worden aan het Ministerie van BZK.

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



# **Samengevatte jaarrekening | 2014**

# 08 criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening

De in dit hoofdstuk opgenomen samengevatte jaarrekening 2014 is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over 2014.

Er zijn geen voorgeschreven criteria voor het opstellen van een samengevatte jaarrekening. Derhalve heeft het bestuur deze zelf bepaald.

Het doel van deze samenvatting is om op een compacte en overzichtelijke wijze een beeld te geven van de jaarcijfers. De gehanteerde criteria en het aggregatieniveau van deze samenvatting zijn hierop toegespitst.

De in de samengevatte jaarrekening 2014 opgenomen balans per 31 december 2014, de winst- en verliesrekening over 2014, het kasstroomoverzicht 2014 en de toelichting op de samengevatte jaarrekening 2014 zijn overgenomen uit de statutaire jaarrekening over 2014. De statutaire jaarrekening over 2014 is opgesteld in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het BBSH, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In de samengevatte jaarrekening 2014 zijn de grondslagen voor de balanswaardering van de jaarrekening, de grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening en de grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht integraal herhaald.

De toelichting op de balans, de toelichting op de winst- en verliesrekening en de toelichting op het kasstroomoverzicht zijn in de samengevatte jaarrekening 2014 niet opgenomen. In de samengevatte jaarrekening 2014 zijn ook vergelijkende cijfers opgenomen. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening 2014 kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht, aangezien diverse toelichtingen ontbreken.

Om gebruikers in staat te stellen om meer (achtergrond)-informatie te raadplegen is de statutaire jaarrekening over 2014 beschikbaar. Gebruikers kunnen een exemplaar van de statutaire jaarrekening over 2014 verkrijgen ten kantore van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht.

## Activa

2014

2013

Bedragen x € 1.000

### 1. Immateriële vaste activa

1.1 Computersoftware	760	151
----------------------	-----	-----

### 2. Materiële vaste activa

2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	206.226	207.350
2.2 Soc. Vastg. in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	5.859	5.484
2.3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	4.008	4.147
	<u>216.093</u>	<u>216.981</u>

### 3. Vastgoedbeleggingen

3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	60.799	51.801
3.2 Com. Vastg. in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	-	2.329
	<u>60.799</u>	<u>54.130</u>

### 4. Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
4.2 Latente belastingvordering(en)	6.333	7.083
4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	1.388
4.4 Leningen u/g	6	2
	<u>6.339</u>	<u>8.473</u>

Totaal vaste activa

283.991	279.735
---------	---------

Vlottende activa

### 5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	259
5.2 Overige voorraden	20	19
	<u>20</u>	<u>278</u>

### 6. Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren	416	363
6.2 Gemeenten	62	30
6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	112	998
6.4 Overige vorderingen	168	149
6.5 Overlopende activa	215	267

### 7. Liquide middelen

Totaal vlottende activa	<u>1.442</u>	<u>6.704</u>
	<b>2.435</b>	<b>8.789</b>

Totaal activa

286.426	288.524
---------	---------

# balans per 31 december 2014

(voor resultaatbestemming)

## Passiva

	2014	2013
Bedragen x € 1.000		
<b>8. Eigen vermogen</b>		
8. Overige reserves	96.260	92.235
8. Resultaat boekjaar	1.663	9.114
	<u>97.923</u>	<u>101.349</u>
<b>9. Voorzieningen</b>		
9.1 Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	597	511
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	494	307
9.3 Voorziening deelnemingen	-	1.092
9.4 Overige voorzieningen	377	374
Totaal voorzieningen	<u>1.468</u>	<u>2.284</u>
<b>10. Langlopende schulden</b>		
10.1 Schulden/leningen overheid	8.165	11.893
10.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	156.796	155.143
10.3 Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	6.194	-
Totaal langlopende schulden	<u>171.155</u>	<u>167.036</u>
<b>11. Kortlopende schulden</b>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	9.557	11.287
11.2 Schulden aan leveranciers	1.744	1.360
11.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	112
11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	683	902
11.5 Schulden ter zake pensioenen	10	43
11.6 Overige schulden	26	25
11.7 Overlopende passiva	3.860	4.126
Totaal kortlopende schulden	<u>15.880</u>	<u>17.855</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b>286.426</b>	<b>288.524</b>

# winst- en verliesrekening over 2014

		2014	2013
Bedragen x € 1.000	Toelichting		
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	12	21.562	20.378
Opbrengsten servicecontracten	13	1.691	1.624
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	14	1.401	1.060
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	15	142	584
Overige bedrijfsopbrengsten	16	481	285
		<hr/>	<hr/>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>25.277</b>	<b>23.931</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	17	4.786	4.649
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	18	-1.959	5.538
Lonen en salarissen	19	2.430	2.367
Sociale lasten	20	344	361
Pensioenlasten	21	414	422
Onderhoudslasten	22	2.606	3.411
Leefbaarheid	23	67	91
Lasten servicecontracten	24	1.413	1.400
Overige bedrijfslasten	25	6.106	4.116
		<hr/>	<hr/>
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>16.207</b>	<b>22.355</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>	26	<b>4.438</b>	<b>14.950</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>13.508</b>	<b>16.526</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	27	-4.164	-
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	27	69	69
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	182	746
Rentelasten en soortgelijke kosten	27	-6.788	-7.128
		<hr/>	<hr/>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-10.701</b>	<b>-6.313</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>2.807</b>	<b>10.213</b>
<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	28	<b>-937</b>	<b>49</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	29	<b>-207</b>	<b>-1.148</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>1.663</b>	<b>9.114</b>



# kasstroomoverzicht

directe methode

	2014	2013
Bedragen x € 1.000		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren /vergoedingen	23.507	22.085
Overheidsontvangsten	7	14
Overige Bedrijfsontvangsten	284	113
Renteontvangsten	36	124
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>23.834</b>	<b>22.336</b>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-3.214	-3.185
Onderhoudsuitgaven	-2.839	-3.272
Overige Bedrijfsuitgaven	-5.039	-4.587
Renteuitgaven	-6.925	-7.004
Sectorspecifieke Heffing	-2.183	-836
Leefbaarheid	-99	-41
Vpb	-	365
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-20.299</b>	<b>-18.560</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.535</b>	<b>3.776</b>
<b>Kasstroomoverzicht (Des)investeringen</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit DAEB	3.364	2.599
Verkoopontvangsten bestaand bezit N-DAEB	248	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	699	249
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>4.311</b>	<b>2.848</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw DAEB	-6.877	-12.710
Nieuwbouw NIET-DAEB	-1.645	-
Woningverbetering	-400	-1.415
Investeringen Overig te borgen	-	-29
Investeringen Overig niet te borgen	-699	-36
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-9.621</b>	<b>-14.190</b>
<b>Kasstroom (des-)investeringen</b>	<b>-5.310</b>	<b>-11.342</b>
<b>Kasstroom financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	7.800	18.100
Aflossing (on)geborgde leningen	-11.287	-11.681
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.487</b>	<b>6.419</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-5.262</b>	<b>-1.147</b>
Liquide middelen per 1 januari	6.704	7.851
Mutatie liquide middelen	-5.262	-1.147
Liquide middelen per 31 december	1.442	6.704

# toelichting op de samengevatte jaarrekening 2014

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014.

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

## Stelselwijziging

In september 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de ontwerp-Richtlijn 290 Financiële instrumenten gepubliceerd, waarin een aantal belangrijke aanvullingen op de bestaande Richtlijn 290 is opgenomen. Toepassing van de wijziging geldt voor de boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen. Dit leidt tot een stelselwijziging in onze jaarrekening. De wijziging die voor de jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht het meest van belang is, betreft de waardering van het embedded derivaat. Embedded derivaten zijn in basiscontracten van leningen begrepen derivaten. Bij toepassing van kostprijswaardering van het basiscontract moet het daarin besloten derivaat onder voorwaarden worden afgesplitst en apart op reële waarde worden gewaardeerd. Woningstichting Maasvallei heeft twee extendible leningen met een zogenaamd embedded derivaat (renteswap) in de leningenportefeuille.

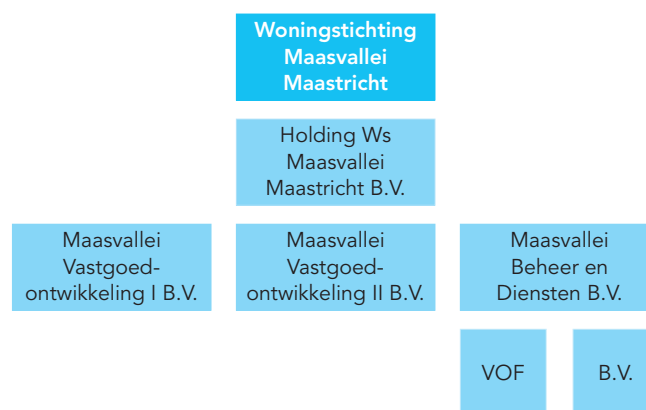
Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. De effecten van de stelselwijziging op het eigen vermogen zijn als volgt weer te geven (bedragen x € 1.000):

Eigen vermogen op 31 december 2013	€ 101.349
Effecten stelselwijzigingen:	
• Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	€ 1.712 -/-
Eigen vermogen per 1 januari 2014	€ 99.637

De waardeverandering als gevolg van het embedded derivaat over 2014 is verwerkt in de winst-en verliesrekening onder de post waardeveranderingen van de financiële vaste activa en effecten.

## Groepsverhoudingen

Woningstichting Maasvallei te Maastricht heeft in 2014 haar verbodingsstructuur opgeschoond. De situatie was als volgt:



Om de bestaande structuur te vereenvoudigen zijn de volgende acties uitgevoerd. Holding Ws Maasvallei BV is juridisch gefuseerd met Maasvallei Vastgoedontwikkeling I BV en Maasvallei Beheer en Diensten BV. Hierbij zijn Maasvallei Vastgoedontwikkeling I BV en Maasvallei Beheer en Diensten BV aangemerkt als verdwijnende vennootschappen. Holding Ws Maasvallei BV is aangemerkt als de verkrijgende vennootschap. Deze laatste entiteit blijft dus als enige voortbestaan. De participatie en deelneming van Maasvallei Beheer en Diensten BV zijn als gevolg van de juridische fusie van rechtswege onder de verkrijgende vennootschap komen te hangen. Maasvallei Vastgoedontwikkeling II BV is geliquideerd.

Het vastgoed van Maasvallei Vastgoedontwikkeling I BV is overgedragen aan Woningstichting Maasvallei. Het betreft hier een parkeergarage met 45 parkeerplaatsen. De levering van het vastgoed is vrijgesteld van BTW aangezien de parkeergarage langer dan twee jaar in gebruik was door Maasvallei Vastgoedontwikkeling I BV. Daarnaast is Woningstichting Maasvallei van de verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd door het toepassen van de interne reorganisatievrijstelling. Deze vrijgestelde levering heeft echter wel tot gevolg dat Maasvallei Vastgoedontwikkeling I BV een deel van de in aftrek genomen BTW bij aankoop van de parkeergarage heeft moeten terug betalen. Woningstichting Maasvallei is met Maasvallei Vastgoedontwikkeling I BV overeengekomen dat de koopprijs verrekend wordt met de vordering (lening) welke Woningstichting Maasvallei had.

De financiële gegevens van de verdwijnende vennootschappen zijn in de jaarrekening van de verkrijgende vennootschap met ingang van 01-01-2014 verantwoord.

Tot slot volgt hierna een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW:

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	BV Holding Ws Maasvallei Maastricht	Partners in Maatwerk-Zuid BV
Statutaire zetel	Maastricht	Maastricht
Deelnemingspercentage	100%	33,3% (via Beheer en Diensten BV)
Hoofdactiviteit	Tussenholding	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 2014 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.

## Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Maasvallei Maastricht, statutair gevestigd en kantoor houdende in Severenstraat 200, Maastricht, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Maasvallei is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

## Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Woningstichting Maasvallei zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de enkelvoudige balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële derivaten tegen reële waarde gewaardeerd:  
Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd.

# grondslagen voor de balanswaardering van de jaarrekening

## 1. Immateriële vaste activa

### 1.1 Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens 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 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woningstichting Maasvallei Maastricht heeft haar sociaal vastgoed (op portefeulleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende

looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Woningstichting Maasvallei kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2015. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond, opstal en overige componenten. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugnemings nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord;
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

## **2.2 Sociaal 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 verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en

directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

## **2.3 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, vermindert met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

## **3. Vastgoedbeleggingen**

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

### **3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie**

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastge-

steld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de Overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het onge-realiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

### **3.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of DCF van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

## **4. Financiële activa**

### **4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Maasvallei.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### **4.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

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.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover be-

lastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter 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.

### **Saldering**

De niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeernd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### **4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen**

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **4.4 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, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## **5. Voorraden**

### **5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of

lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **5.2 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.

## **6. Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **7. Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant-schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## **8. Eigen vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig

de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de jaarrekening wordt een financieel instrument geïnclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

## 9. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijds waarde materieel is.

### 9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk marktwaarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

### 9.2 Voorziening 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 opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2014 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### 9.3 Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de vennootschap ten behoeve van deelnemingen.

### 9.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor deelnemingen en respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling.

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten verplichtingen en nadat eerst de andere financiële belangen in deze deelnemingen zijn afgewaardeerd.

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 ver-



wachte 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.

## 10. Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

### **Embedded derivaten**

Financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Voor extendible leningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. Embedded derivaten die onderdeel uitmaken van deze extendible leningen worden afgescheiden van het basiscontract en apart gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en Eonia-curves.

## 11. 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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

# grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening

## Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

### 12. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid. Voor het verslagjaar 2014 bedroeg dit maximumpercentage 6,5%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### 13. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en 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.

### 14. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### 15. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

### 16. Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden e.d.

## Bedrijfslasten

### 17. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille 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 op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

### 18. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het ver-

slagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

## 19/20. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

## 21. Pensioenlasten

Woningstichting Maasvallei heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, bestaat er geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremie worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

## 22. Onderhoudslasten

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.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

## 23. 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.

## 24. Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

## 25. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## 26. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

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

## 27. Financiële baten en lasten

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

## 28. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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.

## 29. Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze 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.

# 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, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn in het kasstroomoverzicht alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2014 geldmiddelen zijn opgeofferd.

**Deloitte.**

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

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9904  
www.deloitte.nl

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht

De in het Jaarverslag 2014 van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht onder hoofdstuk 8 opgenomen, samengevatte jaarrekening 2014, bestaande uit de balans per 31 december 2014, de winst- en verliesrekening over 2014, het kasstroomoverzicht en de toelichting op de samengevatte jaarrekening 2014, is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2014 van Woningstichting Maasvallei Maastricht. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 9 juni 2015.

De samengevatte jaarrekening 2014 bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening 2014 kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening 2014 van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening 2014 in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 8 'Samengevatte jaarrekening 2014'.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening 2014 op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

### **Oordeel**

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening 2014 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2014 van Woningstichting Maasvallei Maastricht en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 8 'Samengevatte jaarrekening 2014'.

Maastricht Airport, 9 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.  
Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## Maasvallei

Severenstraat 200  
6225 AH Maastricht  
Postbus 5537  
6202 XA Maastricht

Telefoon: 043 368 37 37  
Fax: 043 363 26 30

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

Inschrijving Kamer van Koophandel Maastricht nr. 146147 94.

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

Strategyminds Maastricht

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

Alle rechten voorbehouden  
©2015 Maasvallei

