



Jaarverslag en volkshuisvestelijk verslag 2025

maasvallei

Goed leven,
goed wonen

Qconcepts

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Missie, visie en verantwoording	6
1.1 Missie en visie	6
1.2 Verantwoording	7
1.3 Samenwerking en overleg	14
1.4 Woningverhuur en dienstverlening aan derden	16
1.5 Prestatieafspraken	18
2 Onze plannen voor 2025	20
2.1 Strategisch doel 1: Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten	20
2.2 Strategisch doel 2: Voldoen aan de vraag van de doelgroep door kwantitatieve en kwalitatieve groei	20
2.3 Strategisch doel 3: Optimale bedrijfsprocessen	21
2.4 Strategisch doel 4: Een duurzaam businessmodel	21
2.5 Strategisch doel 5: Duurzaam inzetbare medewerkers	22
3 Organisatie	23
3.1 Organogram	23
3.2 Verbindingen	23
3.3 HR	24
3.4 Klachten	24
4 Verslag van de Raad van Commissarissen	26
4.1 Over toezicht houden	26
4.2 Besluiten van de Raad van Commissarissen	29
4.3 Samenstelling en rooster van aftreden Raad van Commissarissen en bestuur	30
4.4 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder	32
5 Risicomanagement	32
5.1 Three lines of defence	33
5.2 Frauderisico's	34
5.3 Treasury, financiering en leningen	34
5.4 Privacy en informatiebeveiliging	35
5.5 Soft controls	36

Voorwoord

Voor u ligt ons jaarverslag 2025. We kijken terug op een mooi en bijzonder jaar, waarin we met gedreven medewerkers werkten aan onze volkshuisvestelijke opgave in Maastricht en het Heuvelland.

In lijn met de nationale en lokale prestatieafspraken hebben we onder meer geïnvesteerd in het renoveren en verduurzamen van onze woningportefeuille. Ruim 78% van onze woningportefeuille heeft inmiddels een ‘groen’ energielabel. Dat vinden wij belangrijk, omdat energiezuinige woningen bijdragen aan een vermindering van de woonlasten van huurders. Samen met onze ketenpartners hebben we het afgelopen jaar 149 woningen planmatig gerenoveerd. Daarnaast hebben we een groot aantal woningen in pandig gerenoveerd, omdat ze van huurder wisselden en dan tijdelijk “vrij” zijn. We zien steeds vaker dat vertrekkende huurders de eerste bewoners van de woning waren. Ze huurden de woning al decennialang en waren tevreden over de kwaliteit. Dat zien wij als een compliment. Keerzijde is dat deze vergrijzing in het afgelopen jaar leidde tot hogere mutatiekosten dan was begroot. Een gedegen data-analyse op wijkniveau moet ons gaan helpen om deze kosten nauwkeuriger te begroten.

Komende jaren blijft de vraag naar huurwoningen groot. We investeren daarom in de bouw van zorggeschikte huurwoningen. Dat doen we zowel in Maastricht als in het Heuvelland. In 2025 hebben we diverse plannen uitgewerkt, voorbereid en in uitvoering genomen. Vanaf 2026 zullen woningzoekenden hiervan de vruchten plukken. We bouwden het afgelopen jaar aan bestendige samenwerkingsverbanden met gemeenten, zorginstanties, vastgoedontwikkelaars en collega-woningcorporaties, en willen ze de komende jaren intensiveren. Om invulling te kunnen geven aan onze volkshuisvestelijke opgave en de doorlooptijd van vergunningstrajecten te minimaliseren zijn dergelijke samenwerkingen van groot belang.

Investeren deden we niet alleen in “stenen”, maar ook in de leefbaarheid van onze buurten en wijken. Hierbij maakten we wederom dankbaar gebruik van de bewonerskrachtenteams, bewonerscommissies en huurdersvereniging Woonvallei. Zij zijn sterk verankerd in de buurt en weten daardoor feilloos wat er speelt. Op basis van de signalen die zij ons gaven, werden aandachtspunten duidelijk en zochten we samen naar mogelijke oplossingen. Chapeau voor al deze vrijwilligers!

Sinds juni 2025 sta ik bij Maasvallei aan het roer. Als nieuwe bestuurder vallen je zaken op. Wat mij positief opviel is dat Maasvallei gevormd wordt door een groep ambitieuze medewerkers. Dat is een waardevol goed, en moeten we koesteren! Onder het mom van "Wat je geeft, krijg je terug" investeren we flink in onze organisatie en het welzijn van medewerkers. De kwalitatief goede respons op vacatures en een stijging in de werkgelukmeting in 2025 waren voor mij belangrijke signalen dat deze inzet loont. Graag wil ik mijn grote dank uitspreken aan alle collega's, de Ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen die zich met bevologenheid voor Maasvallei en huurders hebben ingezet; laten we deze positieve flow doorzetten!

Vivianne Heijnen

directeur-bestuurder
25 juni 2026

2025 in één oogopslag

Samen bouwen aan leefbare wijken

In 2025 werkten we samen aan goede woningen en fijne buurten.

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

Samen sterk in de wijk

Zo tevreden zijn bewoners over hun buurt



Cijfer buurt

7,2



Cijfer leefbaarheid

6,7

4

bewonerskrachtenteams

21

bewonersoverlegcommissies (BOC's)

Uitgaven leefbaarheid en bewonersparticipatie*

€ 499.722

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

Meer woningen, betere kwaliteit

149

woningen gerenoveerd en verduurzaamd

Gemiddeld energielabel van onze woningen



78%

van onze woningen heeft een 'groen' energielabel

Woningen toewijzing aan primaire doelgroepen:

99,6%

(norm 85%)

Investering in duurzaamheid*

€ 5.841.563

Woningen in bezit

3708

Uitgave onderhoud*

€ 6.483.908

* Exclusief personeelskosten

Qconcepts

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Gezond werken en samen groeien

51

medewerkers



Ons Vitaliteitsproject
'Be Inspired' loopt door

Ziekteverzuim
kort

0,94%

Ziekteverzuim
lang

5,24%



Werkgeluk steeg naar

6,9

Financieel gezond en toekomstbestendig

Interest Coverage Ratio (ICR)

2,46

(norm: > 1,4)

Solvabiliteit

60,8 %

(norm: > 30%)



Loan to Value

35,8 %

(norm: < 70%)

Slimmer werken voor betere resultaten

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

8,1

(norm: 8)

Bij vertrek geven
huurders een

6,7

(norm: 8)

Huurders geven
uitgevoerde reparaties
en onderhoud een

8,7

(norm: 8)

In 2025 hebben we samen - met bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnspartners, collega-corporaties en andere partijen - veel bereikt: meer woningen, duurzamer wonen, fijnere buurten, tevreden bewoners, betere service en gezonde medewerkers.

Samen blijven we bouwen aan de toekomst

maasvallei

Goed leven,
goed wonen

Qconcepts

Uitsluitend voor identificatiedoelinden

1 Missie, visie en verantwoording

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

In dit jaarverslag blikken we terug op 2025 en laten we zien wat we het afgelopen jaar hebben bereikt.

1.1 Missie en visie

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

In 2025 hebben we ons vizier gericht op de basis van onze dienstverlening en uitvoeringsprocessen. We zijn onder meer aan de slag gegaan om beschikbare data beter te gebruiken als sturingsinformatie voor onder meer het vastgoedonderhoud en het verhuurproces. De interne organisatiestructuur is op punten iets aangepast, zodat aan- en besturen van interne teams efficiënter verloopt. Daarbij hebben we onze visie over de invulling van de zelforganisatie herijkt en vastgelegd. In 2026 continueren we onze aandacht voor het optimaliseren van onze 'basis'. Dat doen we onder meer door aandacht te schenken aan het afhandelen van ontvangen (reparatie)verzoeken van huurders, ons nieuwe groenbeleid in uitvoering te brengen en te investeren in onze zichtbaarheid in wijken.

Om op een verantwoorde wijze invulling te blijven geven aan onze groei-ambitie zijn in 2025 relevante beleidsdocumenten, onder meer het Financieel Beleidsplan, het Investeringsstatuut en het Vastgoedstuuringsbeleid, geactualiseerd. Tevens is het Procuratiereglement uitgelijnd op de aanpassingen binnen onze organisatiestructuur.

Meer zichtbaar voor huurders was onze inzet 'op straat' in de vorm van wijk-inloopmomenten, renovatie- en verduurzamingsprojecten, de start van het nieuwbouwproject aan de Sint Josephstraat in Heer en de informatiebijeenkomsten van nieuwbouwprojecten in voorbereiding.

1.1.1 Strategisch plan 2023 - 2027

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

Hieronder blikken we terug op de acties die we in 2025 uitvoerden om onze strategische doelen te realiseren.

1.2 Verantwoording

1.2.1 Strategisch doel 1: Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten

Sterk verankerd in de wijk, de buurt in balans

In 2025 waren er 21 bewonerscommissies (BC) en 4 bewonerskrachtenteams (BKT) actief. Zij zijn onze ogen en oren in specifieke wooncomplexen.

Bewoners hebben een grotere behoefte aan fysieke ontmoetingen in hun eigen buurt dan aan een vast wijklooppunt. Daarom worden laagdrempelige ontmoetingen structureel georganiseerd via wijkbezoeken. Waar behoefte is aan een (tijdelijk) wijklooppunt, wordt samen met bewoners gekeken naar inrichting en mogelijke aansluiting bij bestaande initiatieven. De leefwereld vormt dus hierbij het uitgangspunt.

Om inzicht te verkrijgen in de bewonersbeleving, worden in 2026 opnieuw bewoners bevestigd over hoe zij de leefbaarheid van hun wijk en wooncomplexen ervaren en hoe zij de inspanningen van Maasvallei op het gebied van leefbaarheid beoordelen. Uit de laatste meting in 2024 blijkt dat de buurt gemiddeld werd gewaardeerd met een 7,2 en de leefbaarheid met een 6,7.

De uitkomsten van de meting in 2026 geven inzicht in de mate waarin de ingezette aanpak effect heeft gehad en bieden richting voor het bepalen of, en zo ja welke, aanvullende interventies noodzakelijk zijn. Deze interventies kunnen worden opgenomen in het leefbaarheidsprogramma, de eigen werkprocessen en/of die van samenwerkingspartners.



Onthulling muurschildering aan de Archipelstraat.

Leefbaarheidsprogramma 2025

Jaarlijks wordt een leefbaarheidsprogramma opgesteld met acties die bijdragen aan goed leven en goed wonen in de wijken. Bij de uitvoering van dit programma wordt samengewerkt met bewoners en maatschappelijke partners. Om de effectiviteit en continuïteit van het programma te waarborgen, wordt per buurt of wijk bepaald welke organisatie- en samenwerkingsvorm het meest passend is. In het komende jaar wordt, naast het actief opzoeken van samenwerking, nadrukkelijk ingezet op gezamenlijke financieringsvormen met partners.

Net als in het voorafgaande jaar stond 2025 in het teken van durven ontdekken, het anders doen en zichtbaar zijn voor bewoners in hun buurt. Wij zijn actiever de wijk ingegaan en kijken terug op een jaar van doen, leren en bijsturen. Om onze aanpak te versterken, hebben we ons gericht op de prestatievelden 'Veiligheid' en 'Financiën en Woonlasten'. We gaven in 2025 € 499.722,- uit aan leefbaarheid.

Communicatie

In 2025 hebben we aandacht besteed aan de laatste fase van de lancering van onze nieuwe huisstijl; het verder uitwerken van communicatiemiddelen en huisstijl dragers. In dat kader is de bebording bij het merendeel van onze wooncomplexen vervangen en zijn een groot aantal interne documentformats geactualiseerd.

Bewonerskrachtenteams

In 2025 waren er vier actieve bewonerskrachtenteams. Zij zijn onze 'oren & ogen' in de wijk. In 2025 lag de focus op het versterken van deze teams en het laten groeien van hun rol en verbinding met de buurt. In de binnenstad en de wijk De Heeg zijn eerdere pogingen om een bewonerskrachtenteam te formeren niet succesvol gebleken. Voor 2026 is daarom het voornemen om, in samenwerking met Stichting Aanpak, te verkennen of en onder welke voorwaarden een bewonerskrachtenteam aansluit bij de behoeften in de binnenstad en De Heeg.

Om een zo breed mogelijke groep bewoners te betrekken bij de leefbaarheid van hun buurt, worden daarnaast alternatieve vormen van bewonersparticipatie onderzocht. Hierbij wordt gedacht aan tijdelijke werkgroepen rondom specifieke projecten of thema's, waarin bewoners op basis van interesse, beschikbare tijd en talenten kunnen deelnemen. In 2026 wordt in de wijk Scharn verkend of een dergelijke werkgroep kan worden gestart.

Student-vrijwilligers

In vijf studentencomplexen zijn inmiddels student-vrijwilligers actief. In 2025 lag de focus op het verduidelijken en borgen van de rol en verantwoordelijkheden van de student-vrijwilligers binnen de betreffende complexen.



Bewonerskrachtenteam Mariaberg

In 2026 is de ambitie om uit te breiden naar minimaal twee aanvullende complexen met gedeelde voorzieningen, zoals gezamenlijke keukens en badkamers. Uitgangspunt daarbij is om, vanuit wederzijdse betrokkenheid en verantwoordelijkheid, samen met de student-vrijwilligers te werken aan schone en veilige algemene ruimtes binnen de wooncomplexen.

Deelname aan buurtnetwerken

Wij nemen deel aan de aanpak Leefbare Wijken Aanpak (LWA) door vertegenwoordiging in het LWA-regieteam en de vier gebiedsteams. Binnen deze gremia verkennen we samen hoe we onze krachten kunnen bundelen, vanuit de leefwereld van bewoners. Dat doen we voor de aanpak van hotspots, het ontwikkelen van beleid en de inzet van het Leefbaarheidsfonds voor schone en veilige openbare ruimtes.

Tijdens de bestuurdersbijeenkomst in juni 2025 is benadrukt dat alertheid nodig is om het ontstaan van een overmaat aan overlegstructuren te voorkomen. Vanuit de gemeente Maastricht bestaat daarbij de wens om activiteiten en afstemming zoveel mogelijk te organiseren binnen de Leefbare Wijken Aanpak. Onder regie van de gemeente Maastricht wordt dit verder opgepakt binnen het LWA-regieteam.

Vanuit het Deltaplan, het zorgtransformatieplan met als doel ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen wijk te laten wonen, ontstaan lokale coalities op buurtniveau. Deze lokale coalities geven in de periode 2025–2027 decentraal invulling aan de woonzorgzones in de dertig aangewezen wijken. Ook vervult Maasvallei een centrale rol binnen het programmateam en de kerncoalitie van het Deltaplan. Daarnaast levert de interne organisatie een bijdrage aan onder andere het dementievriendelijk maken van woongebouwen binnen de woonzorgzones in 2026 en 2027.

In 2026 zetten wij de ingezette lijn voort en bouwen wij verder op de activiteiten en samenwerkingen die in 2025 binnen beide netwerken zijn gestart.

Actualiseren wijkvisies

In 2025 is een plan van aanpak vastgesteld voor het opstellen van wijkvisies. De uitvoering hiervan heeft vertraging opgelopen als gevolg van interne organisatieontwikkelingen, waaronder personele wisselingen, en het stellen van andere prioriteiten. Daarnaast speelde extern mee dat de corporaties Servatius en Woonpunt hebben aangegeven te willen aansluiten bij de gehanteerde aanpak. In het kader van deze samenwerking is in 2025 gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van wijkprofielen, die zijn opgenomen in de Woonatlas, opgesteld door Etil. Het voornemen is om in 2026 de wijkvisies voor de wijken Amby en Heer op te leveren.

Jaarlijkse schouw in elke wijk

Elk woonplein heeft in 2025 een schouw uitgevoerd in de wijken binnen zijn rayon. De opbrengsten hiervan nemen we mee in de terugblik op 2025 en de plannen voor 2026.

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

In 2025 hebben we de huurderstevredenheid over uitgevoerde reparaties en onderhoudswerkzaamheden nauwlettend gemonitord. Met een gemiddelde score van 8,7 (in 2024 een score van 8,6) zitten we ruim boven onze interne norm van een 8.

De realisatiegraad van onze nieuwbouwinvesteringen, inclusief planinitiatieven, lag lager dan begroot: 55% ten opzichte van onze interne norm van 75%. Dit kwam onder andere door het vertraagde vergunningsproces van de nieuwbouwprojecten aan Gerard Walravenstraat (72 appartementen) en de 7-Januaristraat / St. Josephstraat (34 appartementen).

Om bij vastgoedprojecten de doorlooptijden van processen te versnellen, werkten woningcorporaties en de gemeente Maastricht in 2025 bij specifieke bouwprojecten samen in een ‘versnellingstafel’. We hebben hier positieve ervaringen mee opgedaan.

Innovatie en procesoptimalisatie

Wij blijven ons verdiepen in innovaties die bijdragen aan het optimaliseren van processen of producten. In 2025 hebben we deelgenomen aan verschillende initiatieven:

- Versnellingstafel gemeente Maastricht (procesinnovatie);
- Het project ‘Data-optimalisatie’ (procesinnovatie);
- Verkenningsfase Veiligheid- en gezondheidsscan complexen meergezinswoningen
- Bouwstroom Limburg (proces- en productinnovatie);
- Deelname aan het Netwerk Duurzaamheid Limburgse Woningcorporaties (NDLW) en de netwerken Woonlab Limburg en Cirkelstad.

Realisatie onderhoud

In 2025 hebben we 101 woningen in de wijk Heer en 48 woningen in de wijk Amby gerenoveerd. Verder zijn in een studentencomplex in de wijk Scharn de badkamers/keukens/toiletten vervangen.

Onderhoudsuitgaven en investeringen verduurzaming 2025

Reparatie-onderhoud	€ 1.629.283
Mutatieonderhoud	€ 2.066.703
Niet planmatig onderhoud (NPO)	€ 3.695.986

Planmatig onderhoud	€ 2.106.894
Contract onderhoud	€ 681.028
Totaal Onderhoud	€ 6.483.908

Totaal Investerings verduurzaming € 5.841.563

In ons strategisch plan hanteren we normen voor de realisatie van planbare onderhoudswerkzaamheden. In 2025 behaalden we de volgende resultaten:

	score	norm
• Realisatiegraad Renovatie/Verduurzaming	85%	80%
• Realisatiegraad Planmatig onderhoud	74%	80%
• Realisatiegraad Contract Onderhoud	100%	100%
• Realisatiegraad NPO-onderhoud	125%	100%

In 2025 zijn meer werkzaamheden behorende tot het niet-Planmatig Onderhoud uitgevoerd dan was voorzien. Oorzaak daarvan waren onvoorzien meer dure woningmutaties van vertrokken huurders die al decennialang een woning bewoonden die tussentijds niet gemoderniseerd was.

Energielabels en verduurzaming

Onze woningportefeuille heeft gemiddeld energielabel B en 78% van onze woningen (exclusief rijksmonumenten) heeft een 'groen' energielabel. Daar mogen we trots op zijn, maar we zien nog uitdagingen om verder te verduurzamen. De onderstaande tabel en grafiek laten de verdeling van de energielabels in 2025 zien:

Energielabel 2025	vhe's	%
A+++	73	2,08%
A++	17	0,49%
A+	80	2,28%
A	1439	41,08%
B	580	16,56%
C	559	15,96%
D	268	7,65%
E	248	7,08%
F	166	4,74%
G	72	2,06%
Totaal	3502	100,00

Project 'data optimalisatie'

Ook zijn we volop aan de slag geweest om onze data te optimaliseren, zodat sturing gericht mogelijk is door betere monitoring. Dit doen we door middel van het project 'data-optimalisatie'. Hierbij leggen we jaarlijks een focus op specifieke te optimaliseren data. Om de data organisatie breed inzichtelijk en toegankelijk te laten zijn, zijn er in 2025 de dashboards 'Debiteuren' en 'Verhuur & Leegstand' in gebruik genomen.

Assetmanagement inrichten en uitvoeren

Dit jaar heeft de assetmanager de vastgoedsturing verder ingericht. In een nieuw document zijn de uitgangspunten vastgelegd, waaronder de kaders voor de vastgoedsturing, het proces (beleidscyclus en jaarcyclus).

Het kalenderjaar 2025 stond ook in het teken van het inrichten van het softwarepakket SAM. Met dit softwarepakket professionaliseren we ons assetmanagement. In 2026 voltooien het inrichten van deze pakket. Parallel hieraan zijn we gestart met de nieuwe opzet van de complexsessies en de analyses van complexen.

Herijken verduurzamingsstrategie

In 2025 is een nieuwe duurzaamheidsstrategie vastgesteld. Deze zal in 2026 verder worden geïmplementeerd.



1.2.3 Strategisch doel 3: Optimale bedrijfsprocessen

Afgelopen jaar hebben we gewerkt aan het optimaliseren van onze bedrijfsprocessen. Belangrijk doel was het verbeteren van onze servicegerichte dienstverlening. Dit heeft in 2025 geleid tot de volgende scores:

KPI's	Score 2025	Score 2024	Norm
Huurderstevredenheid Nieuwe woning	8,1	7,8	8
Huurderstevredenheid Verlaten woning	6,7	6,8	8
Huurderstevredenheid Reparatieverzoek	8,7	8,6	8

Leegstandsbeheer en huurderving

We werken continu aan het minimaliseren van de leegstand. Wij hanteren een leegstandsnorm voor woningen van maximaal 2% huurderving. In 2025 kwam de huurderving uit op 1,81%. Het aantal leegstandsdagen bij een woningmutatie betrof 26 dagen. Hierin zien we een verbeterpotentieel, waaraan we in 2026 werken. Het aantal huurders met een huurachterstand was in 2025 ten opzichte van voorgaande twee jaren vrij stabiel.

	% Huurderving	t.o.v. totale portefeuille
Zelfstandig DAEB	-1,64%	-1,29%
Onzelfstandig DAEB	-0,63%	-0,05%
Niet woongelegenheden DAEB	0,00%	0,00%
Niet woongelegenheden Niet-DAEB (BOG)	-19,26%	-0,04%
Zelfstandig niet-DAEB	-1,00%	-0,11%
Niet woongelegenheden Niet-DAEB (Parkeren)	-21,04%	-0,32%
Totale derving 2025		- 1,81%

Overzicht huurachterstand zittende huurders per 31 december 2025

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2021	143	€ 137.849	0,50 %
2022	190	€ 169.855	0,60 %
2023	191	€ 181.516	0,64 %
2024	197	€ 189.649	0,64 %
2025	210	€170.055	0,54%

Ontruiming

In 2025 zijn er twee ontruiming vanwege huurachterstand geweest, in 1 geval was de bewoner al geruimere tijd vertrokken uit de woning. Er werden in totaal 89 dossiers overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder. Verder hebben we ongeveer 15 keer het 'Eropaf team' van Trajekt ingeschakeld, ter voorkoming van een ontruiming. In de overige zaken hebben de huurders zelf een minnelijke regeling kunnen afspreken of was er al hulpverlening ingeschakeld, ter voorkoming van een ontruiming.

Datagedreven werken: nieuwe dashboards

Metten is weten. Sinds 2025 werken we met het nieuwe dashboard GOUD. Dit helpt ons om de kwaliteit van data in het bronsysteem (Viewpoint) en het Verhuurleegstand dashboard te verbeteren. In 2025 namen we de dashboards 'Debiteuren' en 'Verhuur & Leegstand' in gebruik.

1.2.4 Strategisch doel 4: Een duurzaam businessmodel

In onze bedrijfsvoering streven we naar financiële gezondheid en continuïteit. In 2025 voldeden we aan de geldende financiële ratio's (zie financieel jaarverslag). Als antwoord op de landelijk oproep om meer te investeren en voor de ratio's 'scherper aan de wind te varen', hebben we onze interne normen en ratio's herijkt. Deze sluiten nu nauwer aan bij de voorgeschreven ratio's.

In 2025 hebben we ons geactualiseerde financieel beleidsplan vastgesteld. Daarnaast is het investeringsstatuut afgestemd op het financieel beleidsplan.

1.2.5 Strategisch doel 5: Duurzaam inzetbare medewerkers

Opleiding en ontwikkeling

Wij vinden het belangrijk om medewerkers voldoende ruimte en middelen te geven om zich te kunnen ontwikkelen. Wij hanteren per medewerker een opleidingsnorm van 16 uur per jaar. In 2025 heeft 97,73% van de medewerkers 16 uur of meer aan opleiding besteed. De interne norm van 90% hebben we daarmee ruimschoots behaald.

In ontwikkelgesprekken stimuleren we medewerkers om zich verder te ontwikkelen. In 2025 hebben we met 100% van de medewerkers in actieve dienst ontwikkelgesprekken gevoerd. Deze ontwikkelgesprekken voeren we op basis van persoonlijke koersplannen die door medewerkers en managers gedegegen worden voorbereid. Het format voor 2025 is geoptimaliseerd. Het doel van deze plannen is inzicht in en afstemming op persoonlijke ontwikkelingen, resultaten en afstemming van persoonlijke waarden op de waarden van de organisatie.

Opleidingskalender

In 2025 organiseerden we op basis van onze opleidingskalender diverse collectieve trainingen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Stop-training (omgaan met agressie)
- Training viewpoint 2025
- Zelforganisatie
- E-learning AVG / Informatiebeveiliging

Vitale en betrokken medewerkers

Periodiek voeren we een werkgelukmeting uit. In 2025 scoorden we een 6,9 tegenover een 6,8 in 2024. Dit is wederom een stijging ten opzichte van onze eerdere metingen waarmee we in 2020 zijn gestart. De volgende meting staat gepland in 2026.

Ons HR-beleid richt zich sterk op preventie. Dit doen we zeer actief in samenwerking met de bedrijfsarts, arbeidsdeskundige, bedrijfspsychiater en diverse coaches en psychologen. Hierbij zetten we ruim in op preventieve coaching en begeleiding van medewerkers. Indien nodig bieden we ook curatieve ondersteuning. Daarnaast investeerden we in het meerjarige vitaliteitsproject 'Be-Inspired'. We boden vanuit het project 'Be-Inspired' wekelijks vers fruit aan, organiseerden sport- en bewegingsactiviteiten en hielden kennis- en inspiratiesessies. Om de continuïteit van deze activiteiten te waarborgen, zijn twee nieuwe leden toegetreden tot de projectgroep.



Be inspired – be fit

1.3 Samenwerking en overleg

Huurdersvereniging Woonvallei

Woonvallei onderhoudt sterke banden met haar huurders. Er vindt formeel en informeel overleg plaats tussen Woonvallei en ons. Goed beleid begint met inzicht in de wensen en visies van huurders. In 2025 ondersteunden we Woonvallei met een bijdrage van € 53.025,-.

Gedurende het jaar vonden de volgende overleggen plaats:

- Bestuurlijk overleg (4x): hierbij kwamen onderwerpen aan de orde, zoals de huurverhoging 2025, doorbelasting energielasten, voortgang van renovatie- en nieuwbouwprojecten, klachten van huurders en de toekomstvisie van Woonvallei over hun organisatie en bestuursamenstelling.
- Overleg met beleidsstrategen (2x): in deze overleggen bespraken we onder andere onze meerjarenbegroting, de begroting van Woonvallei, evaluatie van de jaarlijkse BOC-dag, de kaders voor de huurverhoging 2025 en het verloop van de samenwerking.
- Overleg met Raad van Commissarissen (3x): er vond twee keer een overleg plaats tussen het bestuur van Woonvallei en een (afvaardiging van) de Raad van Commissarissen.
- Operationele overleggen: op operationeel niveau waren diverse afstemmingsoverleggen.

Wijk-inlooppunten

In de wijken Heer en Mariaberg organiseerden we in 2025 wijk-inlooppunten. Het doel hiervan is om contact en verbinding te leggen met bewoners en partners die actief zijn in deze wijken. In 2025 is er vanuit de gedachte 'experimenteren, leren en bijsturen' een vaste programmering per wijk-inlooppunt ontstaan, die aansluit bij de lokale vraag en behoefte. Onze partners, zoals welzijnsinstellingen, en georganiseerde bewoners krijgen eveneens de mogelijkheid om gebruik te maken van onze wijk-inlooppunten.



Bewonerskrachten, onze oren en ogen in de wijk

Gemeenten

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

Gemeente Maastricht

Het grootste deel van onze woningportefeuille ligt in Maastricht. In 2025 hebben we:

- Vier bestuurlijke overleggen en vijf ambtelijke voorbereidende overleggen gevoerd.
- Diverse bilaterale bestuurlijke overleggen, onder meer tijdens wijkstouwen en casussen.
- Op ambtelijk niveau intensief samengewerkt in thematische werkgroepen om uitvoering te geven aan de prestatieafspraken en specifieke projecten zoals de 'Leefbare Wijken Aanpak' en 'energie-armoede'. Daarbij namen wij het voorzitterschap op ons van de overleggen van de Leefbare Wijken-aanpak en Buurtcoaches.
- Met betrokken wijk-wethouders is een rondgang door wijken gemaakt.

Gemeente Eijsden-Margraten

In 2025 hebben we in de gemeente Eijsden-Margraten vijf bestuurlijke overleggen en zeven ambtelijke voorbereidende overleggen gevoerd om de uitvoering van de meerjaren-prestatieafspraken 2023-2026 te monitoren. Op ambtelijk niveau is veelvuldig overleg gevoerd over de uitvoering van prestatieafspraken. Meerdere keren spraken we over onze groei-ambitie en hoe we hieraan invulling kunnen geven in en rondom de kern Eijsden. In dat kader is de haalbaarheid van enkele potentiële herontwikkelingslocaties beoordeeld.

Gemeente Gulpen-Wittem

In Gulpen-Wittem vonden in 2025 drie bestuurlijke overleggen en drie ambtelijke voorbereidende overleggen plaats. Op ambtelijk niveau is veelvuldig overleg gevoerd in diverse thematische werkgroepen, met als belangrijk onderwerp het opstellen van de nieuwe meerjaren-prestatieafspraken.

Zorg- en welzijnsorganisaties

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

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

In 2025 namen we deel het samenwerkingsverband 'Housing Maastricht': een verband tussen de Maastrichtse woningcorporaties, Levanto, Leger des Heils, Koraal, Xonar, Radar en Kredietbank Limburg.

Daarnaast werkten we met Envida samen aan het Deltaplan, een samenwerking tussen maatschappelijke organisaties in Maastricht en het Heuvelland om o.a. dementievriendelijke woningen te realiseren. Daarnaast hebben er diverse afstemmingsoverleggen met Envida plaatsgevonden inzake de samenwerking bij diverse nieuwbouwinitiatieven.

Lokaal en regionaal overleg woningcorporaties

In 2025 namen we zowel bestuurlijk als ambtelijk deel aan diverse overleggen tussen Limburgse woningcorporaties. Doelstelling van deze overleggen is om te komen tot afgestemd beleid en/of het aanjagen van innovaties. Overleggrema zijn onder meer de kraamkamers, Deltaplan, Bouwstroom en overleg van de C12.

Daarnaast namen we in Maastricht deel aan de plenaire bestuurlijke overleggen (BOC) tussen de actieve woningcorporaties in Maastricht: Maasvallei, Servatius, Woonpunt en Wonen Limburg. In 2025 vond vier keer een bestuurlijke overleg (BOC) plaats.

Thuis in Limburg

Wij zijn aangesloten bij de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg (TIL), een bestuurlijke verbinding tussen 18 Limburgse woningcorporaties. Dit samenwerkingsverband coördineert de publicatie en toewijzing van huurwoningen. Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verrekend onder de deelnemende corporaties.

1.4 Woningverhuur en dienstverlening aan derden

Toewijzingsregels en realisatie

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

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669,-
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847,- (prijsspeil 2025).

De resterende 7,5% mogen we vrij toewijzen. Dit percentage mag in overleg met de gemeenten en huurders worden verhoogd naar 15%, mits vastgelegd in de prestatieafspraken. Wij maken van deze mogelijkheid geen gebruik. In 2025 hebben wij 99,6 % van de vrijkomende woningen passend toegewezen aan de primaire doelgroep, terwijl de norm op basis van prestatieafspraken 85% bedraagt. Hiermee is voldaan aan de regelgeving met betrekking tot passend toewijzen.

Verhuringen 2025	Resultaat	Norm
Inkomens tot € 49.669 /€ 54.847	98,7 %	85 %
Inkomens daarboven	1,3 %	15 %

Onze verhuurresultaten 2025:

Toewijzingen per huurprijsklasse (excl. toewijzingen UM Guesthouse)		
Huurprijsklasse	Huurprijsklassegrens	Aantal toewijzingen
Goedkoop	< € 477,20	200
Betaalbaar	> € 477,20 ≤ € 682,96	115
Middelduur	> € 682,96 ≤ € 731,93	25
Duur tot huurtoeslag grens	> € 731,93 ≤ € 900,07	40
Duur boven huurtoeslag grens	> € 900,07	25
Totaal		405

Verhuur in Maastricht			Verhuur in Eijsden-Margraten		
Model	Aantal	%	Model	Aantal	%
Aanbodmodel	113	40,8	Aanbodmodel	-	-
Lotingmodel	17	9,9	Lotingmodel	-	-
Bemiddeling	62	49,3	Bemiddeling	2	100
Direct te huur	1	0,51	Direct te huur	-	-
Totaal	193	100	Totaal	2	100

Verhuur in Gulpen-Wittem			Verhuur in Beek		
Model	Aantal	%	Model	Aantal	%
Aanbodmodel	2	100	Aanbodmodel	3	100
Lotingmodel	-	-	Lotingmodel	-	-
Direct te huur	-	-	Direct te huur	-	-
Bemiddeling	-	-	Bemiddeling	-	-
Totaal	2	100	Totaal	3	100

Beheer en dienstverlening voor derden

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden werkzaamheden voor derden uitvoeren. In dat kader voerden we beheerwerkzaamheden uit voor gemeente Eijsden-Margraten. In deze gemeente bezitten we 56 woningen. Deze zijn niet passend om te verhuren aan statushouders. Als bijdrage in de huisvestingsopgave voor statushouders voerden we in 2025 het beheer uit van de 10 woningen die eigendom zijn van de gemeente en verhuurd worden aan statushouders.

Samenstelling vastgoedportefeuille en beschikbaarheid naar huurklassen

			Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom NIET-DAEB	Totaal aantal in eigendom	Aantal in beheer
			31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025
A. Huurwoningen:						
Kwaliteitskortingsgrens	t/m 477,20		322	0	322	0
Lage aftoppingsgrens	477,20 t/m 682,96		1.739	5	1.744	9
Hoge aftoppingsgrens	682,96 t/m 731,93		276	3	279	1
DAEB-huurgrens	731,93 t/m 900,07		579	17	596	0
Liberalisatiegrens	vanaf 900,07		12	202	214	0
Totaal huurwoningen			2.928	227	3.155	10
B. Intramuraal (zorgvastgoed)						
Overige wooneenheden (onzelfstandig)			30	0	30	0
Standplaatsen			507	0	507	0
Woonwagens			13	0	13	0
Totaal woongelegenheden			3.481	227	3.708	10
C. Overig vastgoed						
Garages / parkeerplaatsen			0	732	732	20
Bedrijfsruimten / winkels			0	4	4	0
Overig bezit			0	0	0	0
Maatschappelijk vastgoed			9	0	9	0
Totaal niet woongelegenheden			9	736	745	20
Totaal verhuureenheden			3.490	963	4.453	30



Viering van bereiken hoogste punt bij nieuwbouw Sint Josephstraat

1.5 Prestatieafspraken

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

Gemeente Maastricht

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

Prestatieafspraken Maastricht 2022-2026 voor zover van toepassing op Maasvallei		
Onderwerp	Afspraak	Resultaat Maasvallei 2025
Betaalbaarheid	Gebruik financiële voorzieningen voor de armoedebestrijding	Gemeenschappelijke applicatie 'Bereken je recht'.
	Doorstroming naar passende woningen bevorderen	Beleid 'Doorstroming ouderen' is vastgesteld.
	80% van de DAEB-huurwoningen op of onder de tweede aftoppingsgrens verhuren	In 2025 realiseerden we 80,6%.
	Sociaal Huurakkoord volgen voor de jaarlijkse huurverhoging	Wettelijke kaders zijn gevolgd. We maakten geen gebruik van de Inkomensafhankelijke huurverhoging.
Wonen en zorg	Coördinatiepunt Zorg en Wonen inrichten	In 2025 is de implementatie gestart.
	Bundeling van krachten in buurten.	Bewonerskrachtenteams in de wijken Mariaberg en Witte Vrouwenveld opgericht. Negen formele wijkbezoeken afgelegd.
Woonruimte-verdeling	Energielasten voorlichting	We organiseerden samen met het CNME acties waarbij 'ontmoeten' en 'grip op energiekosten' centraal staan.
	Evaluatie beleid 'woonruimteverdeling'	Het woonruimte-verdeelsysteem is geëvalueerd en aangepast; inrichting hernieuwde dienstverlening TIL is gestart.
Veiligheid en leefbaarheid	Leefbare Wijken Aanpak	In de tool 'Woonatlas' zijn wijkprofiel schetsen gerealiseerd.
Vastgoed	Uitbreiding huurwoonwageng standplaatsen	Bestuurlijke overeenstemming bereikt over toevoegen van extra woonwagens. Gemeente dient locaties aan te wijzen.
	Conceptueel bouwen	Start 'Limburgse Bouwstroom'. Uitvoering op basis van beschikbare locaties.
	Verduurzamen bestaande woningvoorraad	149 woningen verduurzaamd.
Gebiedsgerichte aanpak	Leefbare wijken Aanpak en Prioritaire wijken	Deelgenomen aan werkgroep 'Prioritaire wijken' en stuurgroep / werkgroepen 'Leefbare Wijken Aanpak' om tot lokale uitvoeringsprogramma's te komen.

Gemeente Eijsden-Margraten

In de gemeente Eijsden-Margraten hebben we een beperkt woningbezit van 56 woningen. Omdat deze woningen al energielabel A hebben, was er in 2025 geen interventie voor verduurzaming nodig. Onze inzet lag vooral op leefbaarheidscasuïstiek. Ook is er gesproken over de wijze waarop wij kunnen bijdragen aan de uitbreiding van sociale huurwoningen. We zoeken actief naar kansen om in en rondom de kern Eijsden sociale huurwoningen te realiseren.

Prestatieafspraken Eijsden-Margraten 2023-2026 voor zover van toepassing op Maasvallei		
Onderwerp	Afspraak	Resultaat Maasvallei 2025
Verduurzaming sociale	Energetisch verduurzamen van de woningvoorraad	Onze woningen beschikken al over energielabel A. Hierdoor dragen we al bij aan het energetisch verduurzamen van de sociale woningvoorraad.
Vastgoed-ontwikkelingen	Nieuwbouw sociale- en middenhuur	We maakten op bestuurlijk niveau kenbaar te willen investeren in nieuwbouw in en rondom de kern Eijsden. We werkten diverse plan-initiatieven uit. In overleg met de gemeente bekijken we of realisatie mogelijk is.
	Instandhouding bestaande sociale woningvoorraad	Er zijn geen huurwoningen aan de voorraad onttrokken.

Gemeente Gulpen-Wittem

In 2025 hebben er bestuurlijke overleggen met de gemeente plaatsgevonden over potentiële herontwikkelingslocaties en welke rol Maasvallei daarbij zou kunnen spelen. Dit heeft in 2025 nog niet geleid tot een concreet nieuwbouwplan.

Gemeente Beek

In Beek bezitten we slechts 23 woningen. Jaarlijks dienen we hier een overzicht in met onze voorgenomen beheeractiviteiten in. In 2025 heeft de gemeente Beek dit overzicht gekwalificeerd als prestatieafspraken. Onze inzet lag vooral op het regulier beheer van onze woningen en het onderhouden van contacten met huurders.



Wijkschouw Achter de Beek te Beek

2 Onze plannen voor 2026

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

De acties die hieruit voortvloeien, zijn opgenomen in een meerjarenplanning. Onze plannen voor 2026 zijn samengesteld op basis van deze meerjarenplanning, aangevuld met acties die in 2025 ontstonden door:

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

Onderstaand leest u onze plannen voor 2026. Gelet op de onzekerheid die volgt uit het huidige politieke beleid in Nederland houden we rekening met de kans dat gemaakte keuzes noodgedwongen (deels) herzien moeten worden. In de meerjarenbegroting 2025-2030 zijn enkele scenario's uitgewerkt.

2.1 Strategisch doel 1: Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten

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

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

Voor 2026 leggen we bij onze leefbaarheidsactiviteiten de focus op het prestatieveld 'Betrokkenheid en eigenaarschap', gemeenschapsvorming is namelijk belangrijker dan ooit. In 2026 zullen we onder meer de ontmoetingstuin Rembrandtstraat met bewoners en onze maatschappelijke partners verder gaan vormgeven.

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

Onze portefeuillestrategie gaat uit van een groei van circa 30 woningen per jaar. In 2025 bereiden we diverse sloop- en nieuwbouwinitiatieven voor om vanaf 2026 hiervan de vruchten te plukken. Gepland is om in 2026 te starten met de bouw van 72 appartementen in de Gerard Walravenstraat, 8 appartementen aan de Heukelstraat en 20 appartementen aan de Laurierhoven. Tevens leveren we het nieuwbouwproject aan de Sint Josephstraat (34 appartementen) op.

Om de groei te kunnen realiseren zijn we actief in gesprek met marktpartijen over diverse initiatieven en nieuwe woningen passend bij de PMC 's van Maasvallei.

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

2.3 Strategisch doel 3: Optimale bedrijfsprocessen

Om onze bedrijfsprocessen te optimaliseren, richten we ons in 2026 op de basis op orde. Maasvallei dient aandacht en focus aan te brengen voor efficiënte en effectieve bedrijfsprocessen. Bedrijfsprocessen zijn deels aanwezig maar verdienen verfijning en concreetheid zodat er kan worden gestuurd op een goede dienstverlening welke aansluit bij de behoefte van onze bewoners. Voor 2026 stellen we de volgende doelen:

Dienstverlening aan onze bewoners

- Monitoring van klantprocessen en huurderstevredenheid, voortkomend uit de Aedes vragenlijsten;
- Professionalisering van de uitvoering van ons groenonderhoud en de schoonmaak in onze complexen door concrete kwaliteitsafspraken en borging en sturing hierop richting onze partners;
- Ontwikkelen van een visie op dienstverlening, met doorlooptijden die o.a. betrekking hebben op terugbellen en statusinformatie richting bewoners;
- Herijken van de openingstijden van onze dienstverleningskanalen telefonie en balie;
- Verbeteren van de informatievoorziening en eenduidigheid in werkwijzen ten behoeve van bewonersvragen en dossiervorming;
- Reduceren van het aantal klachten en de doorlooptijden in de afhandeling ervan;
- Het optimaliseren van de sturing op prestatie-indicatoren van de volkshuisvestelijke doelen. De portefeuillestrategie en leefbaarheidsstrategie vormen hiervoor het uitgangspunt. Daarnaast benutten we de business data uit TIL over woningzoekenden en toewijzingen.

Werkgeluk en inzetten op talent

- Verder ontwikkelen van zelforganiserende teams en een sterk faciliterend managementkader;
- Uitvoeren van een werkgelukmeting inclusief benodigde acties;
- De evaluatie van het gebiedsgericht werken (werken in woonpleinen).

Optimaliseren van onze ketensamenwerking binnen NPO

- de regisserende rol van de opzichters versterken;
- de werkverdeling met de ketenpartners optimaliseren
- de kennis, inzichten en analyses van ons bezit en onze huurders borgen;
- de lopende ketensamenwerking doorontwikkelen met de input uit de evaluatie uit 2025;
- de uitvoering van 3 ontwikkelprojecten ten behoeve van de groei in ketenvolwassenheid en het borgen van de dienstverlening;
- Investeren in een langdurige samenwerkingsrelatie met onze ketenpartners binnen het NPO onderhoud met als doel zorgen voor een goede en stabiele dienstverlening bij reparaties en mutaties;
- Het ontwikkelen en implementeren van dashboards die ons helpen om de ketensamenwerking Niet Planmatig Onderhoud te monitoren;

2.4 Strategisch doel 4: Een duurzaam businessmodel

Onze financiële huishouding voldoet aan de vereiste ratio's van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw(WSW). Voor 2026 hanteren we - in lijn met het advies van het WSW - geen eigen aanvullende marge (vluchtstrook), maar volgen we de ratio's van het WSW. Wel hanteren we een interne signaleringsnorm om te borgen dat we tijdig bijsturen indien we de ratio's dreigen te naderen.

2.5 Strategisch doel 5: Duurzaam inzetbare medewerkers

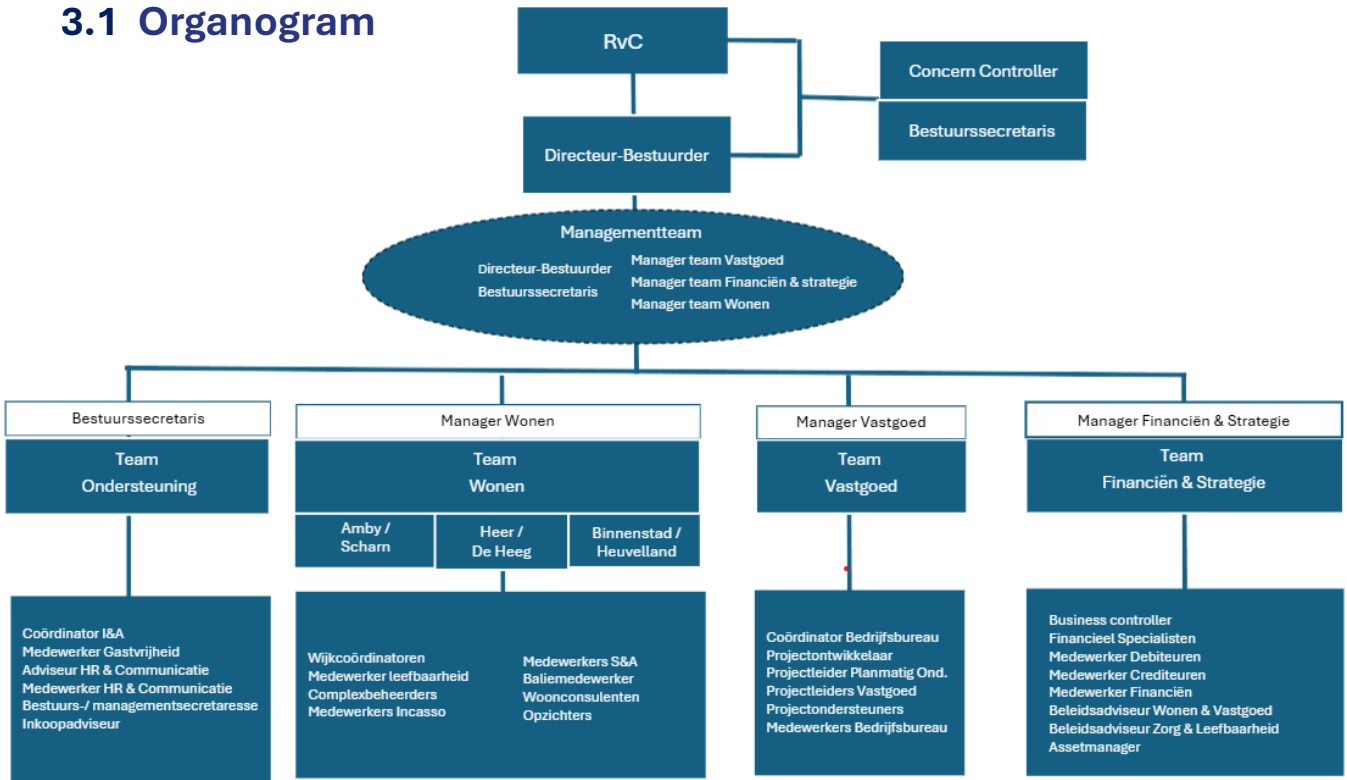
De opgaven voor de corporaties veranderen en worden ingewikkelder. Daarom is het nodig om te blijven investeren in een lerende en ontwikkelende organisatie. Ook in 2026 besteden we aandacht aan het stimuleren van de gewenste cultuur, samenwerking en houding. Dit doen we onder meer door:

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

3 Organisatie

In ons ondernemingsplan 2022 -2026 hebben we onze ambities voor deze periode opgenomen. Om deze ambities te kunnen realiseren is een toegeruste organisatie nodig. In 2025 hebben we de samenstelling van ons MT herijkt en is besloten dat Team Ondersteuning door de bestuurssecretaris aangestuurd wordt.

3.1 Organogram

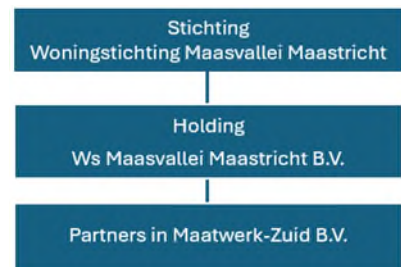


3.2 Verbindingen

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

Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

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



PIM-Zuid B.V.

Via Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. participeren we voor een derde deel in ‘Partners in Maatwerk Zuid B.V. Deze vennootschap is verantwoordelijk voor de verhuur en beheer van woonwagens. Deze vennootschap is opgericht door de gezamenlijke Maastrichtse woningcorporaties en heeft als enige aandeelhouders Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. , Servatius Ontwikkeling B.V. en Woonpunt Holding B.V. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de bestuurders van de aandeelhouders.

3.3 HR

Leeftijdsopbouw

Op 31 december 2025 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst 51 (46 fte). De gemiddelde leeftijd van onze medewerker is 46,5 jaar. Onze organisatie kende in 2025 de navolgende leeftijdsopbouw:

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	Totaal
20-35 jaar	5	6	11
36-50 jaar	10	9	19
51-65 jaar	10	11	20
Totaal	25	26	51

Ziekteverzuim

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

- kort verzuim: 0,94%
- middellang verzuim: 0,5%
- lang verzuim: 5,24%

De ziekmeldingsfrequentie was in 2025 1,12. Dit is binnen de norm van 1,2. De ziekmeldfrequentie is samen met het korte verzuim een indicator voor langdurige uitval op termijn. Beiden zijn relatief laag, wat samen met de preventieaanpak een positief signaal is. Afhankelijk van de situatie en belastbaarheid vangen we ziekteverzuim op met kortdurende inhuur.

Stage en werkplekervaring

We vinden het belangrijk bij te dragen aan de ontwikkeling van studenten. Stagiairs komen bij ons terecht in een veilige leeromgeving met goede begeleiding. We zijn een erkend leerbedrijf bij Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB). In 2025 hebben we de begeleiding geboden aan een stage voor het REA college.

3.4 Klachten

Klachtencommissie Qwestie

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

Samenstelling klachtencommissie:

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

Het onderstaande overzicht geeft aan hoeveel klachten in 2025 door de klachtencommissie Qwestie in behandeling zijn genomen, uitgesplitst naar aantal en aard. In 2025 namen we alle uitgebrachte adviezen van klachtencommissie Qwestie over.

Klachten	2025	2024
Ontvankelijk	10	8
Ingetrokken	1	2
Behandeld in klachtencommissie	9	6
Advies Qwestie		
Geground	2	2
Ongegrond	7	2
Deels geground	0	2
Nog in behandeling	0	0
Totaal	9	6

Aard van behandelde klachten	2025
Communicatie / dienstverlening	1
Leefbaarheid/overlast	4
Renovatie/sociaal plan	0
Reparatie/onderhoud	4
Uitleg huurovereenkomst	0
Servicekosten	0
Toewijzing woning	0
Totaal	9

Huurcommissie

Huurders kunnen bij de Huurcommissie terecht voor geschillen over de huurprijs, het onderhoud van de woonruimte of over de servicekosten. In 2025 is hiervan 19 keer gebruik gemaakt.

Huurcommissie 2025	In behandeling genomen	Ingetrokken / niet ontvankelijk	Geground	Ongegrond	Nog in onderzoek
Onderwerp					
Huurverlaging op grond van punten	4	2	1	1	0
Huurverlaging door onderhoudsgebrek	9	1	0	4	4
Jaarlijkse huurverhoging	2	0	0	2	0
Afrekening servicekosten	2	0	1	1	0
Gedrag verhuurder	2	2	0	0	0
totaal	19	5	2	8	4

Integriteit

We hanteren een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. Deze code biedt een handvat voor zowel de directeur-bestuurder als medewerkers. In de code staan onze belangrijkste regels en richtlijnen. De volledige tekst is te vinden op de website <https://maasvallei.nl/over-maasvallei/bestuur-en-toezicht>.

In 2025 zijn geen meldingen van integriteitsschending gedaan. Daarnaast hebben we aan leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt buiten het bezoldigingsbeleid.

Meldings- en klokkenluidersregeling

We hebben ook een Meldings- en klokkenluidersregeling. Deze regeling stelt medewerkers in staat op adequate en veilige manier eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie te melden. De klokkenluidersregeling sluit aan bij de integriteitscode. In 2025 zijn geen (vermoedens van) misstanden gemeld.

4 Verslag van de Raad van Commissarissen

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

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

Bij zijn werkzaamheden handelt de Raad in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. De principes uit de code passen we toe. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over het toezicht in het kalenderjaar 2025.

4.1 Over toezicht houden

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

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

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

Om goed op de hoogte te blijven van wat er in- en extern speelt, laat de Raad van Commissarissen zich formeel en informeel informeren door zowel het bestuur als onze medewerkers. Niet alleen de directeur-bestuurder, maar ook andere medewerkers schuiven aan bij de (commissie)vergaderingen van de Raad van Commissarissen als hun inbreng nodig is. Daarnaast zijn leden van Raad van Commissarissen uitgenodigd voor opleveringsvieringen van vastgoedprojecten en personeelsbijeenkomsten. Zo krijgen ze een goed beeld van de sfeer binnen de organisatie en zijn ze aanspreekbaar voor medewerkers.

4.1.1 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

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

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen; het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Auditcommissie

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

- de heer R.E.H. Van der Borgh (voorzitter)
- de heer G.J.A. Mertens (lid, tot 10 november 2025)
- de heer de heer J.A.W.M. Joosen (lid, vanaf 8 december 2025)

De vergaderingen van de auditcommissie waren gericht op risicomanagement en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering. De vergaderingen van de auditcommissie werden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de concern-controller en de bestuurssecretaris. Afhankelijk van de agenda-onderwerpen waren ook medewerkers van team Financiën aanwezig. De auditcommissie heeft in 2025 twee keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- Jaarrekening en accountantsverslag 2024
- Actualisatie van het Financieel Beleidsplan en Investeringsstatuut
- Doorrekening impact potentiële huurbevrozing 2025-2026
- Controleplan 2025
- Managementletter 2025
- Begroting 2026-2031
- Financieel Jaarplan 2026.

Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed

Vanuit de Raad van Commissarissen is de Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed (CIEMV) ingesteld. De CIEMV bestond in 2025 uit:

- de heer J.A.W.M. Joosen (voorzitter)
- mevrouw B.J.H.T. Heesakkers (lid)
- de heer G.J.A. Mertens (lid, tot 10 november 2025)
- de heer E. Van der Krabben (lid, vanaf 8 december 2025)

De vergaderingen van de CIEMV werden, naast de vaste bezetting vanuit de Raad van Commissarissen, bijgewoond door de directeur-bestuurder, manager team Vastgoed, de bestuurssecretaris. Afhankelijk van de agenda-onderwerpen waren inhoudelijk betrokken medewerkers van team Vastgoed en de asset-manager aanwezig. De CIEMV heeft in 2025 drie keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- Beleid: Leefbaarheidsstrategie (evaluatie 2024 en jaarprogramma 2025), notitie Vastgoedsturing, Huurverhoging 2025, discussie inzake grond- en acquisitiebeleid Maasvallei;
- Vastgoedinvesteringen: nieuwbouw van woningen o.a. aan de Heukelstraat, Gerard Walravenstraat, Laurierhoven, Sint Josephstraat / 7 Januaristraat te Maastricht en renovatieprojecten aan de Nassaulaan

4.1.2 Verslag vanuit de werkgeversrol

Het bestuur bestaat uit de directeur-bestuurder mevrouw V.L.W.A. (Vivianne) Heijnen. Zij heeft per 1 juni 2025 mevrouw S.L. (Sarah) Klein Haneveld opgevolgd. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de resultaten van de organisatie. Samen met het managementteam ontwikkelt zij de strategische koers. Haar taken en bevoegdheden zijn omschreven in de statuten. Dit is verder uitgewerkt in het bestuurs- en in het procuratiereglement.

Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en richt zich op het waarborgen van de continuïteit en de doelstellingen van Maasvallei, rekening houdend met volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. De gegevens van de bezoldiging van de bestuurder en de Wet normering topinkomens (WNT) publieke en semipublieke sector zijn opgenomen in de jaarrekening.

Remuneratiecommissie en beoordelingsgesprekken

De Raad van Commissarissen heeft de rol van werkgever jegens de directeur-bestuurder. In dat kader vinden er jaarlijks diverse informele afstemmingsmomenten plaats tussen (leden van) de Raad van Commissarissen en de bestuurder.

De Raad van Commissarissen heeft vanuit het eigen midden een selectie- en remuneratiecommissie benoemd. In 2025 bestond deze uit:

- mevrouw B.J.H.T. Heesakkers (voorzitter)
- de heer P.M.H.J. Stallenberg (lid tot 18 juni 2025)
- mevrouw J.M. Claus (lid per 19 september 2025)

Deze commissie beoordeelt het functioneren van de bestuurder en doet voorstellen aan de Raad van Commissarissen over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur. Twee keer per jaar vindt een gesprek plaats tussen de commissie en de directeur-bestuurder. Deze gesprekken zijn bedoeld om terug te blikken op de geleverde prestaties zijn behaald, inzicht te krijgen in de stand van zaken en doelen te stellen voor het komende jaar. Ook wordt vastgesteld of de directeur-bestuurder haar functie onafhankelijk kan vervullen. Een specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is opgenomen in de Jaarrekening.

(Her)benoeming

Het jaar 2025 was een bijzonder jaar met hoogte- en dieptepunten. In verband met een langere periode van belet door ziekte was de heer P.M.H.J. Stallenberg (voorzitter) niet bij machte om het voorzitterschap uit te oefenen en bekleedde mevrouw B.J.H.T. Heesakkers vanaf 1 januari 2025 de functie van waarnemend voorzitter. Op 18 juni 2025 verstreek de maximale zittingstermijn van de heer Stallenberg en werd mevrouw Heesakkers benoemd tot voorzitter. In december 2025 vernamen wij het verdrietige bericht dat de heer Stallenberg was overleden. Met zijn ruime ervaring in het publieke domein en HR leverde hij 8 jaar lang - als toezichthouder - een belangrijke bijdrage aan de organisatieontwikkeling van Maasvallei. Zijn stijl van toezichthouden kenmerkte zich door niet louter achteraf te toetsen, maar ook beschikbaar te zijn om met het bestuur, de ondernemingsraad en het managementteam te klankborden. Daarbij hechtte hij veel waarde aan integriteit en eigenaarschap. Hij toonde vertrouwen in de medewerkers van Maasvallei en bood ruimte om ervaringen op te doen om te excelleren.

In het voorjaar 2025 is op succesvolle wijze het wervings- en selectietraject van de nieuwe directeur-bestuurder doorlopen. De Raad van Commissarissen werd in dit traject bijgestaan door een selectiecommissie die bestond uit een brede afvaardiging van medewerkers, de OR en de Huurdersvereniging Woonvallei. Deze commissie nam deel aan de gespreksronden met de kandidaten die op basis van een shortlist geselecteerd waren. Met brede steun vanuit de selectiecommissie is mevrouw Vivianne Heijnen per 1 juni 2025 door de Raad van Commissarissen benoemd tot directeur-bestuurder.

Wegens het verstrijken van de zittingsperiode van de heren P. M. H. J. Stallenberg en G.J.A. Mertens heeft de Raad van Commissarissen in 2025 een wervings- en selectieprocedure voor 2 nieuwe leden doorlopen. Hieruit is voortgekomen dat per 19 september 2025 mevrouw J.M. Claus (aandachtsgebied: personeel & organisatie) en per 8 december 2025 de heer prof. dr. E. Van der Krabben (aandachtsgebied: gebiedsontwikkeling – grondzaken – innovatie) zijn benoemd.

De benoemingsprocedure is uitgevoerd conform de procedure zoals onder meer vastgelegd in het Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie Woningstichting Maasvallei Maastricht en het Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Maasvallei Maastricht.

4.1.3 Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Commissarissen ook de rol van klankbord voor met name de directeur-bestuurder. In de rol van klankbord kan de Raad van Commissarissen met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met een advies, suggestie of opmerking komen. In 2025 vonden diverse klankbordoverleggen plaats met de directeur-bestuurder en de OR ten behoeve van reflectie en visievorming, onder meer over de inrichting van de organisatie.

4.2 Besluiten van de Raad van Commissarissen

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen zeven keer formeel vergaderd. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in verband met de wervings- en selectieprocedures diverse afstemmings- en voorbereidingsoverleggen gehad.

Tijdens de formele vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen vastgesteld, goedgekeurd of besproken:

- Jaarverslag en jaarrekening 2024
- Accountantsverslag 2024
- Financieel verslag 2024 Maasvallei Holding
- Jaarrekening PIM-Zuid 2024
- Jaarverslag AVG en Jaarverslag informatiebeveiliging 2024
- Auditplan 2025
- Bouwteamovereenkomst nieuwbouw Gerard Walravenstraat
- Overeenkomst Bouwstroom Limburg
- Werkgelukmeting Maasvallei 2025
- Financieel Beleidsplan
- Investeringsstatuut
- Procuratiereglement
- Investering nieuwbouw Heukelstraat, Maastricht
- Investering woningverbetering Nassaulaan, Maastricht
- Impact & gevolgen huurbevriezing
- Tertiaal-rapportages
- Benoeming mevr. B.J.H.T. Heesakkers tot voorzitter
- Benoeming mevr. J.M. Claus tot lid
- Benoeming dhr. E. Van der Krabben tot lid
- Benoeming mevrouw V.L.W.A. Heijnen tot directeur-bestuurder
- Bezoldiging Raad van Commissarissen 2026
- Meerjarenbegroting 2026-2031
- Financieel jaarplan 2026
- Auditplan 2026

Ter voorbereiding op formele vergaderingen vonden voorbereidende overleggen plaats ter visievorming en onderlinge afstemming. De leden hebben in het verslagjaar vanuit hun eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei onderhouden. Daarnaast vonden er drie overleggen met de huurdersvereniging Woonvallei en twee overleggen met de Ondernemingsraad plaats.

4.3 Samenstelling en rooster van aftreden Raad van Commissarissen en bestuur

Raad van Commissarissen

In 2025 bestond de Raad van Commissarissen van Maasvallei uit de volgende leden:

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

Hoofd functie : Directeur HR Zuyd Hogeschool
Expertise : Personeel & Organisatie, Governance
aftredend : 21 juni 2025 (niet herbenoembaar)

Nevenfuncties :

- Bestuurslid Stichting Zorgverzekering Gepensioneerde HBO werknemers
- Bestuurslid Stichting Baandomein
- Eigenaar adviesbureau P&S Consult
- Voorzitter landelijk netwerk HR-directeuren Hogescholen
- Lid bestuurscommissie Mens en Organisatie Vereniging Hogeschool
- Lid van de CAO-onderhandelingsdelegatie voor de sector

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

Hoofd functie : Zelfstandig adviseur Guido Mertens Advies / Stad en Ontwikkeling
Expertise : Financieel, innovatie, grond en vastgoed, gebiedsontwikkeling
Aftredend : 10 november 2025 (niet herbenoembaar)
PE punten : 5 punten

Nevenfuncties :

- Lid Raad van Toezicht Stichting Kindante
- Voorzitter stichting Elymu
- Docent Bestuursacademie
- Docent Segment
- Docent Stichting Orbiters

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

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

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

Hoofd functie : Business controller Bouwgrondstoffen & Gebiedsontwikkeling bij Van Nieuwpoort Groep
Expertise : Financieel-economisch, control
Aftredend : 3 juli 2027 (niet herbenoembaar)
PE punten : 10 punten
Nevenfuncties : Lid Raad van Commissarissen Stichting Antares Woonservice, Tegelen (per 1-8-2025)

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

Hoofd functie : Manager bij het ministerie van financiën
Expertise : Juridisch en Volkshuisvestelijk
Aftreden : 15 december 2026 (herbenoembaar)
PE punten : 4 punten

Nevenfuncties :

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

Mevrouw J.M. Claus (1965) **

Hoofdfunctie : Kwartiermaker organisatieontwikkeling GGD Zuid-Limburg
Expertise : Personeel en organisatie
Benoemd : 19 september 2025
Aftreden : 19 september 2029 (herbenoembaar)
PE punten : 18 punten
Nevenfuncties : Bestuurslid Sprinc, Parkstad

De heer prof. dr. E. van der Krabben (1966)

Hoofdfunctie : Hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de Radboud Universiteit Nijmegen
Expertise : Gebiedsontwikkeling – Grondzaken – Innovatie
Benoemd : 8 december 2025
Aftredend : 8 december 2029 (herbenoembaar)
PE punten : 9 punten
Nevenfuncties :

- Lid Raad van Toezicht Vereniging Eigen Huis
- Lid Raad van Commissarissen en lid auditcommissie Wonion
- Lid Raad van Commissarissen Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken
- Lid Wetenschappelijke klankbordgroep AEDES
- Lid Raad van Advies Stadkwadraat
- Voorzitter Raad van Advies Stichting CLOK
- Eigenaar éénmanszaak Van der Krabben Ruimtelijk Advies

* Lid op voordracht van de huurdersvereniging

** Lid op voordracht van de ondernemingsraad

Om te borgen dat commissarissen hun competenties, vakkennis en beroepsvaardigheid blijven ontwikkelen, namen zijn ook in 2025 deel aan cursussen, opleidingen of congressen. De behaalde PE-punten zijn in het online PE-registratiesysteem van de VTW geregistreerd.

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De bezoldigingsbedragen van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder zijn opgenomen in de jaarrekening en voldoen aan deze normering. Voor de bezoldiging volgt de Raad van Commissarissen eveneens de ‘Beroepsregel bezoldiging commissarissen’ van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties. Op grond van deze regelgeving is de bezoldiging van de Raad van Commissarissen-leden jaarlijks per 1 januari met een geadviseerd percentage geïndexeerd. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen lag in 2025 binnen de normering. Zie hoofdstuk financieel jaarverslag.

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2025 geen besluiten aan de Raad van Commissarissen voorgelegd of situaties aangekaart waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder of een lid van de Raad van Commissarissen speelden. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad speelden. En er zijn geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Maasvallei en leden van de Raad van Commissarissen.

Bestuur

De directeur-bestuurder was verantwoordelijk voor het realiseren van de strategische doelen, de financiering en resultaatontwikkeling, het naleven van relevante wet- en regelgeving en het beheersen van relevante risico's. In 2025 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden. Mevrouw S.L. Klein Haneveld is per 1 juni 2025 opgevolgd door mevrouw V.L.W.A. Heijnen.

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

Uit dienst : 31 mei 2025

Nevenfuncties :

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

Mevrouw drs. V.L.W.A. Heijnen (1982)

In dienst : 1 juni 2025

Nevenfuncties : Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Om de toezichthoudende taak goed uit te voeren, liet de Raad van Commissarissen zich regelmatig door de directeur-bestuurder informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Een specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is opgenomen in het financieel verslag.

4.4 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder

In het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie onder leiding van een externe begeleider uitgevoerd. Het doel van de bijeenkomst was om in een open en waarderende dialoog te reflecteren op het functioneren van de Raad van Commissarissen, de onderlinge samenwerking en de relatie met bestuurder en organisatie.

Het jaar 2025 was intensief: een bestuurswisseling, belet gedurende een langere periode van de toenmalige voorzitter, de werving en selectie van twee nieuwe leden en externe ontwikkelingen vroegen veel van organisatie en toezicht. Tegelijkertijd ervaart de Raad van Commissarissen dat er een stevige basis is van vertrouwen, professionaliteit en betrokkenheid. De aanbevelingen die uit deze zelfevaluatie naar voren kwamen, zijn overgenomen en waar nodig omgezet in acties.

De zelfevaluatie laat een Raad van Commissarissen zien met een stevige basis, die bereid is kritisch naar zichzelf te kijken en te blijven leren. De combinatie van collegialiteit, professionele houding en focus op de maatschappelijke opdracht vormt een goede uitgangspositie voor de komende jaren. Met de ontwikkelagenda kiest de raad er expliciet voor om niet alleen terug te kijken, maar vooral vooruit te werken aan toekomstbestendig toezicht in nauwe verbinding met bestuurder, organisatie en omgeving.

5 Risicomanagement

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

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

In 2025 hebben we diverse processen geïnventariseerd en herijkt. Binnen deze procesbeschrijvingen beschrijven we nog de controlemaatregelen voor de vastgestelde risico's. Het werken conform vastgestelde processen mitigeert het risico op verschillende werkwijzen.

5.1 Three lines of defence

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

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

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

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

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

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

5.2 Frauderisico's

Met behulp van de fraude risicoanalyse analyseren we jaarlijks welke fraude risico's vanuit onze activiteiten en primaire processen zich kunnen manifesteren. Geconcludeerd is dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

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

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

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

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

5.3 Treasury, financiering en leningen

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

Doelstellingen van het treasurybeleid

- Gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld- als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.

- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- In 2025 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:
 - Aantrekken 4 geldleningen à € 5.000.000 : € 20.000.000
 - Aflossing totale geldleningen : € 15.685.183

Voor 2025 was begroot een totaalbedrag van € 34,4 mln. aan te trekken. De realisatie is lager dan de begroting vanwege een de bijgestelde liquiditeitsprognose. De looptijd van nieuwe leningen is afgestemd op onze leningenvervalkalender en de daarin opgenomen rente- en herfinancieringsrisico's.

Aanmerkelijk belang/meldingsplichtige besluiten

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

Beleggingen

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

5.4 Privacy en informatiebeveiliging

Wij gaan zorgvuldig om met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en andere betrokkenen. De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is daarbij ons uitgangspunt.

In 2025 hebben we onze aanpak voor gegevensbescherming verder versterkt. Met nieuwe leveranciers sluiten we verwerkersovereenkomsten waarin we beveiligingsafspraken vastleggen. De belangrijkste bestaande leveranciers toetsen we jaarlijks op naleving van deze afspraken, onder meer door hun beveiligingscertificeringen en -audits te beoordelen.

Voor informatiebeveiliging werken we met het normenkader BIC (Baseline Informatiebeveiliging Corporaties). De implementatie hiervan hebben we in 2025 voortgezet. Hiermee tonen we aan dat onze technische en organisatorische maatregelen een solide beschermingsniveau bieden. Om onze cyberweerbaarheid te vergroten, hebben we een systeem geïmplementeerd dat 24/7 cyberaanvallen detecteert. Daarnaast hebben we een risicoanalyse uitgevoerd om onze belangrijkste kwetsbaarheden in kaart te brengen. Ook investeren we doorlopend in bewustwording, zodat iedereen binnen onze organisatie bijdraagt aan een veilige omgang met gegevens. Informatiebeveiliging is geen statisch geheel, maar vraagt om continue aandacht. Cyberdreigingen ontwikkelen zich voortdurend en dat vraagt om een organisatie die alert blijft en mee blijft bewegen. In 2026 zetten we deze inspanningen dan ook onverminderd voort.

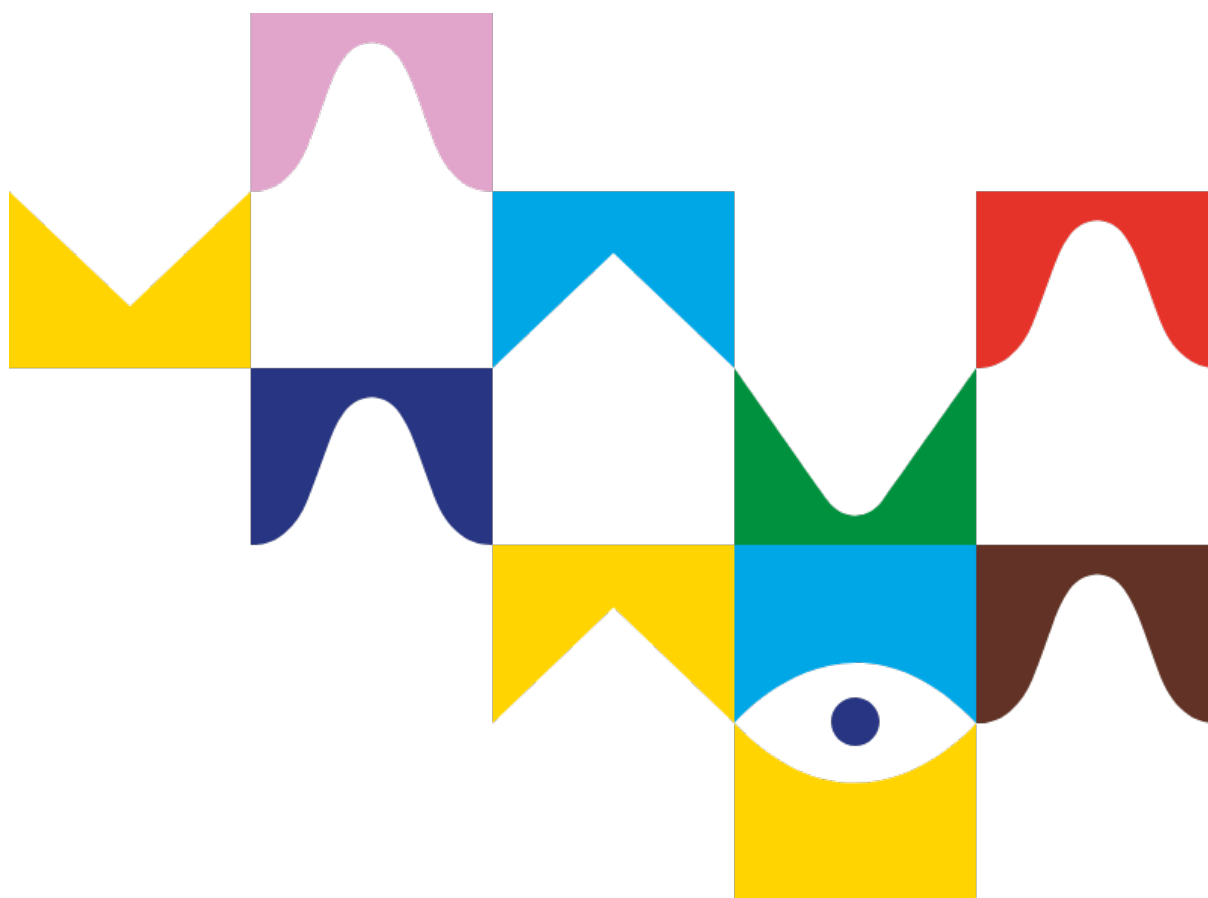
5.5 Soft controls

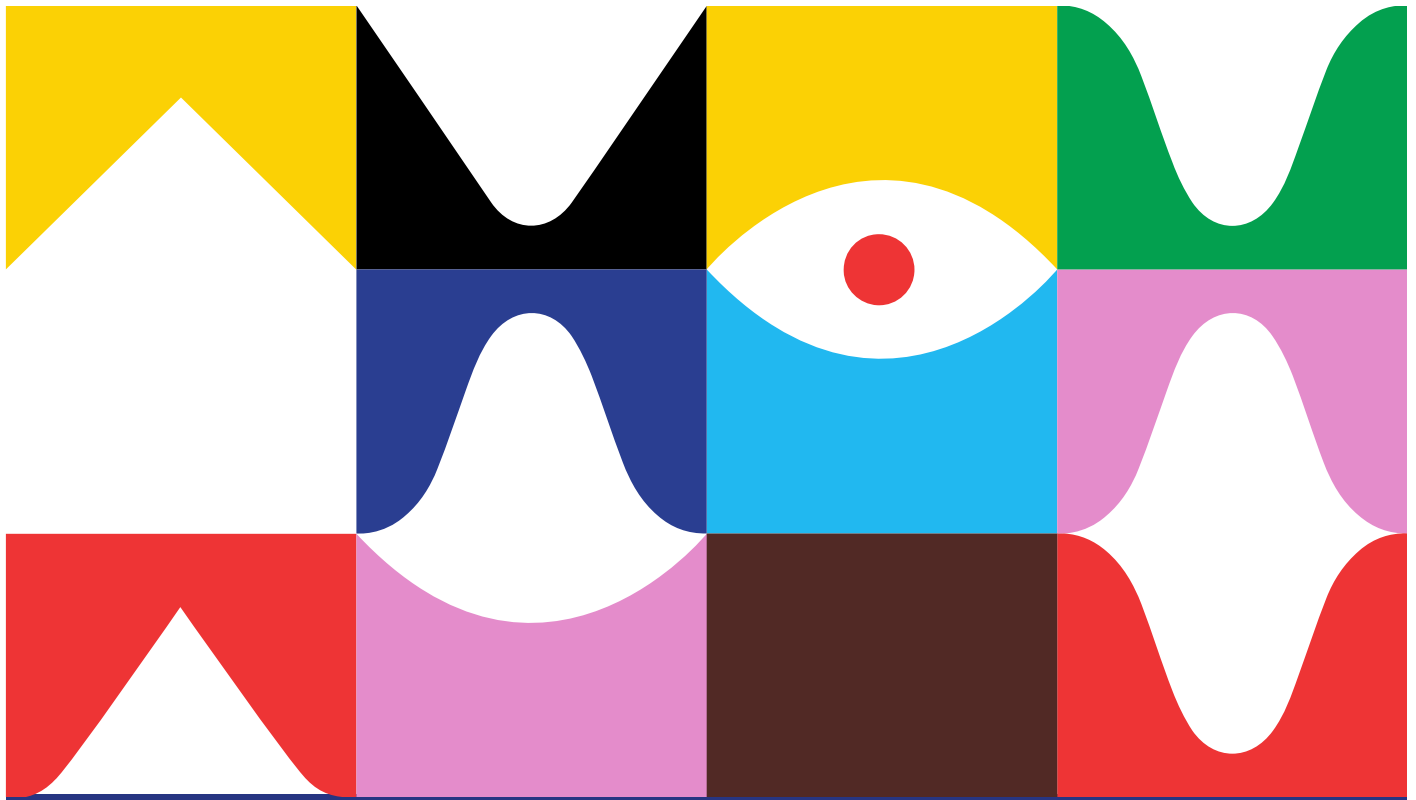
Buiten de genoemde formele regels, procedures en structuren (hard controls) vinden we onze soft controls minstens net zo belangrijk. Hier besteden we veel aandacht aan in het kader van risicomanagement. Soft controls zijn belangrijk voor ons succes omdat ze het gedrag van medewerkers sturen zonder strikte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

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

5.5.1 Planning en controlcyclus

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





Financieel Verslag 2025

Woningstichting
Maasvallei Maastricht

Maastricht, 25-06-2026

maasvallei

Goed leven,
goed wonen



Inhoudsopgave

1	Financieel verslag 2025	4
1.1	<i>Cijfermatige beschouwing jaarrekening</i>	4
1.2	<i>Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde</i>	5
1.3	<i>Inzicht in de financiële ratio's</i>	5
1.4	<i>Gebruik en aanwezigheid van financiële instrumenten</i>	6
2	Jaarrekening	7
2.1	<i>Balans per 31 december 2025</i>	7
2.2	<i>Winst- en verliesrekening 2025</i>	9
2.3	<i>Kasstroomoverzicht 2025</i>	10
3	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	11
3.1	<i>Algemeen</i>	11
3.2	<i>Activiteiten</i>	11
3.3	<i>Continuïteit van de activiteiten</i>	11
3.4	<i>Vestingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister</i>	11
3.5	<i>Groepsverhoudingen</i>	11
3.6	<i>Stelselwijzigingen</i>	11
3.7	<i>Schattingswijzigingen</i>	11
3.8	<i>Presentatiewijzigingen</i>	12
3.9	<i>Oordelen en Schattingen</i>	12
3.10	<i>Consolidatievrijstelling</i>	12
3.11	<i>Verbonden partijen</i>	12
3.12	<i>Toelichting op het kasstroomoverzicht</i>	12
3.13	<i>Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB</i>	13
4	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	14
4.1	<i>Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening</i>	14
4.2	<i>Vergelijking met voorgaand jaar</i>	14
4.3	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	14
4.3.1	<i>DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	14
4.3.2	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	18
4.4	<i>Materiële vaste activa</i>	19
4.4.1	<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	19
4.5	<i>Financiële vaste activa</i>	19
4.5.1	<i>Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</i>	19
4.5.2	<i>Latente belastingvordering(en)</i>	20
4.5.3	<i>Leningen u/g</i>	21
4.6	<i>Voorraden</i>	21
4.6.1	<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	21
4.6.2	<i>Overige voorraden</i>	21



4.7	Vorderingen	21
4.8	Liquide middelen	21
4.9	Eigen Vermogen	22
4.9.1	Herwaarderingsreserve	22
4.10	Voorzieningen	22
4.10.1	Algemeen	22
4.10.1.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	22
4.10.2	Latente belastingverplichtingen	23
4.10.3	Overige voorzieningen	23
4.11	Langlopende schulden	25
4.12	Kortlopende schulden.....	25
5	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	26
5.1	Algemeen.....	26
5.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26
5.3	Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	27
5.4	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	27
5.5	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	27
5.6	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten.....	28
5.7	Overige organisatiekosten	29
5.8	Kosten omtrent leefbaarheid.....	29
5.9	Totaal van financiële baten en lasten	29
5.10	Totaal van resultaat voor en na belastingen	30
5.10.1	Belastingen	30
5.10.2	Resultaat deelnemingen.....	30
5.10.3	Toerekening baten en lasten	30
6	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	32
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	33
7.1	Financiële instrumenten.....	33
7.2	Leasing.....	33
7.3	Risicobeheersing	34
8	Toelichting op de balans per 31 december 2025.....	35
8.1	Toelichting op de balans	35
8.2	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	48
9	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	50
10	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming per 31 december 2025	56
10.1	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming DAEB per 31 december 2025	56
10.2	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming Niet-DAEB per 31 december 2025	58
10.3	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2025.....	60
10.4	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025	61

10.5	Kasstroomoverzicht DAEB over 2025	62
10.6	Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025	63
11	Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	64
11.1	Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling .	65
11.2	Toezichthoudende topfunctionarissen	66
12	Gebeurtenissen na balansdatum	68
13	Ondertekening van de jaarrekening	69
14	Overige gegevens	70





1 Financieel verslag 2025

1.1 Cijfermatige beschouwing jaarrekening

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

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

Eigen Vermogen	2025	2024
Overige reserves per 1 januari	€ 118.842.520	€ 112.497.008
Herwaarderingsreserve per 1 januari	€ 278.859.937	€ 265.198.853
Resultaat boekjaar	€ 32.368.789	€ 19.994.043
Vorming herwaarderingsreserve	-€ 27.184.495	-€ 14.479.781
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkoop	€ 499.786	€ 327.560
Realisatie uit herwaarderingsreserve sloop	€ 5.351.945	€ 491.137
Overige mutaties	€ 0	€ 12.551
Overige reserves per 31 december	€ 129.878.545	€ 118.842.518
Herwaarderingsreserve per 31 december	€ 300.192.701	€ 278.859.937
Totaal eigen vermogen	€ 430.071.246	€ 397.702.455

Per 31 december 2025 is in totaal € 300.192.701 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 278.859.937) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

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

Langlopende schulden (incl. kortlopend deel)	2025	2024
Saldo leningen ultimo boekjaar	€ 187.965.040	€ 184.045.917
Marktwaarde van de leningen	€ 169.684.880	€ 165.037.908
Langlopende schuld per gewogen vho in exploitatie	€ 45.901	€ 42.697
Gemiddelde rentelast leningen o/g	2,71%	2,81%

Fiscale ontwikkeling

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

Resultaten

Maasvallei heeft in 2025 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 32,4 miljoen ten opzichte van € 20,0 miljoen in 2024. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 12,4 miljoen hoger. De hogere waardeverandering activa (+12,01 mln.) bestaande uit een opwaardering van 25,01 mln. in 2025 ten opzichte van een opwaardering van € 13 mln. in 2024. Anderzijds is sprake van hogere huuropbrengsten (1,8 mln.), hogere onderhoudskosten (1,13 mln.) en een lager netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (-/- 0,28 mln.).

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



1.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2025 met circa 5,1% toegenomen van € 581,8 miljoen naar € 611,2 miljoen. De toename van € 29,4 miljoen is het gevolg van marktontwikkelingen, mutaties in het bezit, door gewijzigde objectgegevens zoals huurverhogingen en WOZ-waarde en tot slot wijzingen in het Handboek Marktwaardering 2025.

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

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

TOTAAL		
	2025	2024
Marktwaarde per 31-12	€ 611.222.831	€ 581.786.565
Beschikbaarheid (doorexploteer scenario)	-€ 37.399.797	-€ 52.021.743
Betaalbaarheid (huren)	-€ 107.921.416	-€ 87.502.258
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 54.490.111	-€ 49.925.114
Kwaliteit (EFG)	-€ 3.019.940	€ 0
Beheer (beheerskosten)	-€ 36.374.694	-€ 35.857.030
Sociale disconteringsvoet	€ 112.935.205	€ 119.626.295
Beleidswaarde per 31-12	€ 484.952.078	€ 476.106.715

1.3 Inzicht in de financiële ratio's

Financiële positie

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

WSW ratio's

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

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2025.

Ratio AW/WSW	Norm	31-12-2025	31-12-2024
Solvabiliteit	>30%	60,82%	60,29%
Interest Coverage Ratio	>1,4	2,46	2,32
Loan to value	<70%	35,79%	36,35%



Solvabiliteit

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

Interest Coverage Ratio

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

Loan to value

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

1.4 Gebruik en aanwezigheid van financiële instrumenten

Derivaten

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

Zie eveneens voor een nadere uiteenzetting van financiële instrumenten hoofdstuk 7 vanaf pagina 33.



2 Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december 2025

In deze paragraaf is de totale balans per 31 december 2025 na resultaatbestemming opgenomen.

ACTIVA	Toelichting	2025	2024
(Bedragen x € 1)			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	538.586.464	514.105.317
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	72.636.367	67.681.248
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	6.676.207	636.558
Totaal van vastgoedbeleggingen		617.899.038	582.423.123
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.616.499	2.669.532
Totaal van materiële vaste activa		2.616.499	2.669.532
Financiële vaste activa	3		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.1	-	-
Latente belastingvorderingen	3.2	44.416	42.046
Leningen u/g	3.3	8.940	8.998
Totaal van financiële vaste activa		53.356	51.044
Totaal vaste activa		620.568.893	585.143.699
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Overige voorraden	4.1	25.000	33.140
Totaal van voorraden		25.000	33.140
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	339.941	333.230
Overheid	5.2	129.025	83.805
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.3	110.494	108.982
Latente belastingvorderingen	5.4	-	5.542
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	1.121.511	574.095
Overige vorderingen	5.6	262.220	343.908
Overlopende activa	5.7	18.919	14.340
Totaal van vorderingen		1.982.110	1.463.902
Liquide middelen	6	3.185.837	3.400.773
Totaal vlottende activa		5.192.947	4.897.815
Totaal van activa		625.761.840	590.041.514

In deze paragraaf is de totale balans per 31 december 2025 na resultaatbestemming opgenomen.



PASSIVA (Bedragen x € 1)	Toelichting	2025	2024
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	129.878.545	118.842.520
Herwaarderingsreserve	7.2	300.192.701	278.859.937
Totaal van eigen vermogen		430.071.246	397.702.457
VOORZIENINGEN	8		
Onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	521.235	2.353.847
Latente belastingverplichtingen	8.2	-	98.805
Overige voorzieningen	8.3	561.017	450.990
Totaal van voorzieningen		1.082.252	2.903.642
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	2.379.514	2.567.855
Schulden aan banken	9.2	162.531.035	152.855.945
Overige schulden	9.3	12.541.239	12.889.607
Totaal van langlopende schulden		177.451.788	168.313.407
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan overheid	10.1	188.341	180.732
Schulden aan banken	10.2	10.324.911	15.551.778
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	2.162.184	1.488.201
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	1.057.329	969.038
Overige schulden	10.5	33.850	24.126
Overlopende passiva	10.6	3.389.939	2.908.133
Totaal van kortlopende schulden		17.156.554	21.122.008
Totaal van Passiva		625.761.840	590.041.514



2.2 Winst- en verliesrekening 2025

In deze paragraaf is de totale winst- en verliesrekening per 31 december 2025 na resultaatbestemming opgenomen.

Winst-en-verliesrekening 2025			
(Bedragen x € 1)		2025	2024
Functioneel model	Toelichting		
Huuropbrengsten	11	28.559.377	26.790.109
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.464.176	1.719.096
Lasten servicecontracten	12.2	-1.403.566	-1.675.586
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.159.058	-2.996.300
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-10.309.994	-9.173.826
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-2.782.311	-2.253.509
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.368.625	12.409.985
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.115.340	640.374
Toegerekende organisatiekosten		-16.359	-14.576
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-648.665	-458.745
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	450.316	167.053
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.1	-2.167.420	-1.472.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	27.184.494	14.479.780
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.017.074	13.007.673
Opbrengsten overige activiteiten		91.333	371.782
Kosten overige activiteiten		-88.702	-348.834
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	19	2.631	22.948
Overige organisatiekosten	22	-45.522	-48.747
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-499.722	-492.654
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		348.368	348.368
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		289.285	222.414
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.769.842	-4.952.060
Totaal van financiële baten en lasten	24	-4.132.189	-4.381.279
Totaal van resultaat voor belastingen		33.161.213	20.684.980
Belastingen	25	-793.936	-724.277
Resultaat uit deelnemingen	26	1.512	33.340
Totaal van resultaat na belastingen		32.368.789	19.994.043



2.3 Kasstroomoverzicht 2025

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

Kasstroomoverzicht (directe methode) (Bedragen x € 1)	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	28.516.112	26.766.161
Vergoedingen	2.193.427	1.917.297
Overige bedrijfsontvangsten	429.862	556.093
Ontvangen interest	279.991	287.750
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	31.419.392	29.527.301
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-4.754.674	-4.640.305
Onderhoudsuitgaven	-6.418.488	-5.503.264
Overige bedrijfsuitgaven	-6.991.199	-6.409.752
Betaalde interest	-4.835.219	-4.998.012
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-77.155	-92.419
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-134.184	-222.167
Vennootschapsbelasting	-1.437.173	-1.334.953
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-24.648.092	-23.200.872
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.771.300	6.326.429
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.113.963	641.006
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	1.113.963	641.006
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-5.679.958	-12.640.931
Verbeteruitgaven	-6.203.671	-421.186
Investerings overig	-528.001	-123.036
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-12.411.630	-13.185.153
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.297.667	-12.544.147
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000	25.000.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-15.685.183	-19.905.984
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.314.817	5.094.016
Toename (afname) van geldmiddelen	-211.550	-1.123.702
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.400.773	4.524.475
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.189.223	3.400.773



3 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

3.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

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

3.2 Activiteiten

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

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

3.3 Continuïteit van de activiteiten

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

3.4 Vestingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

3.5 Groepsverhoudingen

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

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

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

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

3.6 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een stelselwijziging.

3.7 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een schattingswijziging.



3.8 Presentatiewijzigingen

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

3.9 Oordelen en Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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

3.10 Consolidatievrijstelling

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

- Holding Woningstichting Maasvallei Maastricht B.V.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woningstichting Maasvallei Maastricht een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de dochtermaatschappij in financiële zin ultimo 2025 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat maakt Woningstichting Maasvallei Maastricht gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW.

3.11 Verbonden partijen

Bij Woningstichting Maasvallei Maastricht is in 2025 geen sprake van verbonden partijen.

3.12 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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



De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

3.13 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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



4 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

4.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

4.3 Vastgoedbeleggingen

4.3.1 DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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



instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

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

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

Ultimo 2025 zijn conform begroting 6 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 2 woningen, met een daarbij behorende marktwaarde van € 677.095 in totaal, binnen 1 jaar verkocht zullen worden.

Parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woonegelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexploteerscenario:						
EGW			1.655 - 2.594			
MGW			1.394 - 2.681			
Studenteneenheid:						
Zelfstandig			1.396 - 2.694			
Onzelfstandig			458 - 2.014			
Zorgeneheid (extramuraal)			1.325 - 2.732			
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) uitpondscenario:						
EGW			1.003 - 1.382			
MGW			807 - 1.557			
Studenteneenheid:						
(On)zelfstandig			458 - 2.014			
Zorgeneheid (extramuraal)			1.325 - 2.732			
Achterstallig onderhoud per VHE (in €):						
EGW			0			
MGW			0			
Studenteneenheid			0			
Zorgeneheid (extramuraal)			0			
Beheerskosten per VHE (in €):						
EGW			569,07			
MGW			558,41			
Studenteneenheid			526,47			
Zorgeneheid			514,65			
Gemeentelijke OZB			Gemeentelijke tarieven 2025 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2024.			
Beek			0,1188%			
Gulpen-Wittem			0,1230%			
Eijsden-Margraten			0,1107%			
Maastricht			0,1010%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)			0,07% van de WOZ-waarde			
Huurstijging boven prijsinflatie						
– zelfstandige eenheden	3-jaars gem.	3-jaars gem.	3-jaars gem.	3-jaars gem.	3-jaars gem.	3-jaars gem.
– onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving, als percentage van de huursom			1,00%			
Mutatieleegstand – geregeleerde woningen			0 maanden			
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen			3 maanden			
Mutatieleegstand – verkoop			0 maanden			
Juridische splitsingskosten			€ 675,55 per eenheid prijspeil 31-12-2025			
Technische splitsingskosten			0			
Verkoopkosten			1,0% van de leegwaarde			
Overdrachtskosten			10,4% van de berekende waarde			



Parameters Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud						
	BOG		€ 7,69 per m ² BVO exclusief BTW			
	MOG		€ 9,35 per m ² BVO inclusief BTW			
	ZOG		€ 12,42 per m ² BVO inclusief BTW			
Mutatieonderhoud:						
	BOG		€ 12,90 per m ² BVO exclusief BTW			
	MOG/ZOG		€ 15,62 per m ² BVO inclusief BTW			
Beheerskosten (% van de markthuurlast):						
	BOG			3,00%		
	MOG			2,00%		
	ZOG			2,50%		
Gemeentelijke OZB			Gemeentelijke tarieven 2025 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2024.			
	Maastricht					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB) BOG-MOG				0,13% van de WOZ-waarde		
ZOG (inclusief gemeentelijke OZB)				0,35% van de WOZ-waarde		
Mutatieleegstand BOG,MOG en ZOG				6 maanden		
Overdrachtskosten			De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%			

Parameters Parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud:						
	parkeerplaats		€ 70,99 per jaar			
	garagebox		€ 238,98 per jaar			
Beheerskosten:						
	parkeerplaats		€ 35,49 per jaar			
	garagebox		€ 48,51 per jaar			
Belastingen en verzekeringen				0,23% van de WOZ-waarde		
Juridische splitsingskosten				€ 675,55 per te splitsen eenheid		
Technische splitsingskosten				0		
Verkoopkosten per eenheid				675,55		
Mutatieleegstand				6 maanden		
Overdrachtskosten			De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%			

Onderhoud en verbetering

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

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

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

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

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



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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Maasvallei hanteert in haar beleid een streefhuur van 81,89% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoed bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Het 60-jarige onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit vermeerderd met de toegerekende personeelskosten en indirecte lasten.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
6. Het vervangen van de disconteringsvoet door de sociale disconteringsvoet.



In beginsel zouden alle verhuurobjecten verhuurd moeten worden aan de streefhuur. In het Huurbeleid is bepaald dat Maasvallei haar streefhuren van de onzelfstandige en zelfstandige woningen met een gereguleerd contract (DAEB) aftopt op de 4 BTIV huurprijsgrenzen (kwaliteitskortingsgrens, 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens). Onder de randvoorwaarde dat de huur nooit meer mag bedragen dan de maximale huur (wettelijk kader). Zo houden we rekening met de betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen. We respecteren de afspraak minimaal 80% van de DAEB-huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens te verhuren. Bovenstaand beleid resulteert in een streefhuur t.o.v. de maximale huur van 81,89%.

Woningstichting Maasvallei heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Omschrijving	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur (rekening houdend met de 4 aftoppingsgrenzen)	81,89%	80,87%
Onderhoudsnorm	2.525	2.353
Beheerlasten	1.314	1.257
Disconteringsvoet gemiddeld (4,22% D en 4,76% ND)	4,29%	4,28%

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

4.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

Complexindeling:

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

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



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

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

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

4.4 Materiële vaste activa

4.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud:

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

4.5 Financiële vaste activa

4.5.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

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

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

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



4.5.2 Latente belastingvordering(en)

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

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningstichting Maasvallei geldende rente voor langlopende leningen (2,71%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%), resulterend in een disconteringsvoet van 2,01%. De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de lening portefeuille en op de aanwezige (fiscaal) compensabele verliezen.

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

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

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie:

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

Ultimo 2025 bedraagt de fiscale boekwaarde € 471.103.404, terwijl de marktwaarde € 611.222.831 bedraagt en derhalve lager ligt. Er is sprake van een waarderingsverschil van €



140.119.427, waardoor er bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 36.150.812, zijnde 25,8% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2025.

4.5.3 Leningen u/g

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

4.6 Voorraden

4.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

4.6.2 Overige voorraden

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

4.7 Vorderingen

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

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

4.8 Liquide middelen

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



4.9 Eigen Vermogen

4.9.1 Herwaarderingsreserve

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

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

4.10 Voorzieningen

4.10.1 Algemeen

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

4.10.1.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.



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

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

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

4.10.2 Latente belastingverplichtingen

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

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

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

4.10.3 Overige voorzieningen

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



Voorziening voor pensioenen

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

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

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

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

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

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

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Voorziening loopbaanontwikkeling

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



4.11 Langlopende schulden

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

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

Overige schulden

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

4.12 Kortlopende schulden

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



5 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor vrijesectorwoningen mag de huur in 2025 met maximaal 4,1% stijgen.

Huurverhoging met betrekking tot een sociale huurwoning per 1 juli 2025 betref:

- Maximaal 5% als de (kale) huur € 350 of meer per maand is (conform gemiddelde loonontwikkeling);
- Maximaal € 25 als de (kale) huur lager is dan € 350 per maand.

De huurverhoging is niet afhankelijk van het inkomen.

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook



personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “5.10.3 Toerekening baten en lasten”. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de ‘niet uit de balans blijkende verplichtingen’. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

5.3 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

5.4 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

5.5 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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



Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop:

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

5.6 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten, overige personeelskosten en pensioenlasten

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

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

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

pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.



De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingsstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

5.7 Overige organisatiekosten

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

5.8 Kosten omtrent leefbaarheid

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

5.9 Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van



vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

5.10 Totaal van resultaat voor en na belastingen

5.10.1 Belastingen

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

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

Woningstichting Maasvallei heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. De overeenkomst is vervolgens met een jaar verlengd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd. Hierdoor is de regelgeving van VSO 2 niet langer van toepassing op het belastingjaar 2025. De fiscale positie en het fiscale resultaat 2025 is bepaald op basis van de wetgeving en jurisprudentie per heden. De werkelijk te betalen of te verrekenen belasting kan afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.10.2 Resultaat deelnemingen

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

5.10.3 Toerekening baten en lasten

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

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



Omschrijving	Beschikbare uren	Exploitatie vastgoedportefeuille / onderhoud	Procentueel aandeel
Geactiveerde productie	60,40		
Overig activiteiten	2,54		
Verhuur- en beheeractiviteiten	430,66	430,66	45,2%
Onderhoudsactiviteiten	522,88	522,88	54,8%
Verkoop	2,16		
Overhead	662,20		
Service kosten	47,16		
Leefbaarheid	128,00		
Totaal	1.856,00	953,54	100%

6 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht



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

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



7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

7.1 Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

Afscheiden embedded derivaten

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

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

Hedge-accounting

Woningstichting Maasvallei past geen hedge-accounting toe.

7.2 Leasing

Financiële lease

Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis



van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.

Operationele lease

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

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

7.3 Risicobeheersing

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

Algemeen:

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

Renterisico:

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

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

Liquiditeitsrisico:

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

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

Woningstichting Maasvallei beschikt over één gecommiteerde kredietfaciliteit van resp. € 1 mln. (2024: eveneens één kredietfaciliteit € 1 mln.). De overeenkomst voor de gecommiteerde kredietfaciliteit omvat noch financiële convenanten noch clausules voor wijziging bij materiële negatieve veranderingen.

Kredietrisico:

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

8 Toelichting op de balans per 31 december 2025



8.1 Toelichting op de balans

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2025	31-12-2024
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	538.586.464	514.105.317
1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	72.636.367	67.681.248
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.676.207	636.558
	<u>617.899.038</u>	<u>582.423.123</u>

2. Materiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.616.499	2.669.532

Het verloop van deze posten is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie			
	1.1. DAEB		1.2. Niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Stand 1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	256.466.593	240.905.599	54.686.408	54.653.071
Cumulatieve herwaarderings (positieve HWR)	263.836.168	252.758.846	15.023.769	12.440.008
Cumulatieve herwaarderings (negatieve HWR)	-6.197.443	-5.989.195	-2.028.929	-2.525.959
Boekwaarde 1 januari	<u>514.105.317</u>	<u>487.675.250</u>	<u>67.681.248</u>	<u>64.567.120</u>
Mutaties:				
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	8.582.991	-	96.000
Investerings - oplevering duurzaamheid	5.841.563	6.601.268	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	280.185	444.742	12.905	32.737
Onttrekking aan voorziening	-2.172.895	-2.374.618	-	-
Buitengebruikstellingen Sloop	-1.674.805	-32.222	-	-
Afstotingen verkoop	-24.160	-35.785	-124.719	-95.400
Realisatie herwaarderings verkoop	-258.405	-76.785	-241.381	-250.775
Overboekings naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	22.177.784	11.645.245	5.006.710	2.834.536
Aanpassing marktwaarde sloop (niet gerealiseerd)	-5.351.945	-491.138	-	-
Waardeverminderingen en / of terugname waardeverminderingen	5.663.825	2.166.370	301.604	497.030
Totaal mutaties	<u>24.481.147</u>	<u>26.430.067</u>	<u>4.955.119</u>	<u>3.114.128</u>
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	260.889.376	256.466.593	54.574.594	54.686.408
Cumulatieve herwaarderings (positieve HWR)	280.403.602	263.836.168	19.789.098	15.023.769
Cumulatieve herwaarderings (negatieve HWR)	-2.706.513	-6.197.443	-1.727.325	-2.028.929
Boekwaarde 31 december	<u>538.586.464</u>	<u>514.105.317</u>	<u>72.636.367</u>	<u>67.681.248</u>

Per 31 december 2025 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderings € 300.192.700. Deze heeft voor € 280.403.602 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 19.789.098 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde:

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

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



Verloopstaat Marktwaarde - 2025									
	DAEB				Niet-DAEB				Totaal
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	
Waarde 2023	€ 485.164.489	€ 0	€ 28.985.085	€ 514.149.574	€ 59.723.715	€ 6.650.011	€ 1.263.265	€ 67.636.991	€ 581.786.565
Voorraadmutaties	-€ 7.309.315	€ 0	-€ 44.257	-€ 7.353.572	-€ 366.100	€ 0	€ 44.257	-€ 321.843	-€ 7.675.415
Vastgoedgegevens	€ 14.310.182	€ 0	-€ 353.274	€ 13.956.908	€ 1.053.440	-€ 14.593	€ 12.356	€ 1.051.203	€ 15.008.111
Methodische wijzigingen	€ 26.092	€ 0	€ 0	€ 26.092	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 26.092
Marktontwikkelingen	€ 16.209.700	€ 0	€ 1.597.761	€ 17.807.461	€ 3.967.960	€ 248.375	€ 63.680	€ 4.280.015	€ 22.087.476
Waarde 2024	€ 508.401.148	€ 0	€ 30.185.315	€ 538.586.464	€ 64.379.015	€ 6.883.793	€ 1.383.558	€ 72.646.367	€ 611.232.831

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2025	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	7,28%	1%	€ -54.388.969,00	-8,90%
		-1%	€ 120.857.497,00	19,77%
Gemiddelde markthuur	926,83	1%	€ 935.215,00	0,15%
		-1%	€ -941.148,00	-0,15%
Mutatiegraad	11,31	1%	€ 16.456.016,00	2,69%
		-1%	€ -19.491.799,00	-3,19%
Leegwaarde	264.087,72	1%	€ 3.532.492,00	0,58%
		-1%	€ -3.490.770,00	-0,57%

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

WOONGELEGENHEDEN	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is generiek toegepast. De woningcorporaties tellen gezamenlijk jaarlijks de 'markhuurtabel' vast op basis van referentietransacties. In die tabel wordt een onderbouwde koppeling tussen markthuur en leegwaarde gelegd. Waar nodig wordt deze op complexniveau vervolgens overruled. De toekomstige markthuurontwikkeling is generiek toegepast op basis van afspraken uit dit overleg.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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



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

PARKEREN	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuurl (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 3.490 (2024: 3.555) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 963 (2024:964) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 914.144.000 (2024: € 825.113.000).

Beleidswaarde

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

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

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

De beleidswaarde bedraagt:

	2025	2024
DAEB	€ 406.130.577	€ 398.630.466
Niet-DAEB	€ 78.821.501	€ 77.476.249
Beleidswaarde totaal	€ 484.952.078	€ 476.106.715



Voor de bepaling van de beleidswaarde 2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 677,56	€ 1.317,41
Norm beheerlasten	€ 1.314	€ 1.314
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.525	€ 2.525
Aantal eenheden met een E/F/G label	€ 316	€ 6

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningstichting Maasvallei Maastricht is als volgt:

Voor DAEB woningen: gemiddeld 79,88% max. redelijk conform het vastgestelde huurbeleid van 5 oktober 2022. Binnen dit beleid wordt iedere individuele DAEB woning op een specifiek vastgestelde huurklasse afgetopt.

Voor niet-DAEB woningen: gemiddeld 102,77% max. redelijk conform het vastgestelde huurbeleid van 5 oktober 2022.

Alle DAEB woningen zijn toegewezen aan een huurprijsklasse. De bovengrens van elke huurprijsklasse is de streefhuur mits de maximale huurprijs dit toelaat. Dus elke woning die passend wordt toegewezen, wordt verhuurd aan de streefhuur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties. Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woningstichting Maasvallei Maastricht welke in 2025 is geactualiseerd. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woningstichting Maasvallei Maastricht beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 5 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woningstichting Maasvallei Maastricht conditiemetingen. De meest recente conditiemetingen dateren van 2025. Vanaf 2026 worden de conditiemetingen weer conform periodieke actualisatie uitgevoerd: eens in de 4 jaar wordt ieder complex opgenomen.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een jaarlijkse beoordeling/actualisatie. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau



gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB worden veel verschillende cycli gebruikt. De cycli die qua bedrag de grootste impact hebben zijn hieronder weergegeven als basisuitgangspunt:

Type	Periodiciteit
Dak (dakpannen vervangen)	Niet standaard opgenomen, verschillende doorlooptijden. Controle elke 4 jaar inclusief deskundige adviesrapporten. Waar opgenomen is cyclus 50 á 60 jaar.
Dak (bitumen vervangen)	30 jaar
Dak (goten)	36 jaar
Gevel (voegwerk)	Niet standaard opgenomen, verschillende doorlooptijden. Controle elke 4 jaar. Waar opgenomen is cyclus +/- 60 jaar
Kozijnen (hout)	Niet standaard opgenomen, verschillende doorlooptijden. Controle elke 4 jaar Waar opgenomen is cyclus 50 á 60 jaar
Kozijnen (kunststof)	Niet standaard opgenomen, verschillende doorlooptijden. Controle elke 4 jaar inclusief deskundige adviesrapporten. Waar opgenomen is cyclus 50 á 60 jaar
Schilderwerk (buiten)	5/6/8/10/12 jaar afhankelijk van schildersadvies
Installaties (CV + WTW)	18 jaar (kanalenreiniging WTW na 9 jaar)
Installaties (MV)	15 jaar
Installaties (Lift)	10/15/25 jaar afhankelijk van MJOB fabrikant en de onafhankelijke adviezen

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4;
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden;
- Nieuwbouw en verkoop zijn buiten beschouwing gelaten.

Indien de MJOB geen 60 jaar bestrijkt:

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Woningstichting Maasvallei Maastricht normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 16 tot 60 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli per complex verlengd met 45 jaar, waarbij uit is gegaan van gemiddelde uitgaven per complex gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.



Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de inschatting voor het jaar 2026 in de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2031, geschoond voor incidentele lasten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2025		2024	
	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12	538.586.464	€ 72.636.367	514.149.575	€ 67.636.991
Beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-33.275.004	-4.124.793	-49.170.801	-2.850.942
Betaalbaarheid (huren)	-111.603.072	3.681.656	-92.123.297	4.621.038
Kwaliteit (onderhoud)	-53.714.187	-3.795.864	-46.781.087	-€ 3.144.028
Beheer (beheerskosten)	-35.015.817	-1.358.876	-34.537.533	-1.319.498
Disconteringsvoet	101.152.193	11.783.011	107.093.608	12.532.687
Beleidswaarde per 31-12	406.130.577	78.821.501	398.630.466	77.476.249

Gevoeligheidsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende gevoeligheidsanalyse verricht.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-/- € 46.496.163
Streefhuur per maand	+ € 25	€ 23.019.795
Lasten onderhoud	+ € 100	-/- € 13.374.858
Lasten beheer	+ € 100	-/- € 13.374.858

	1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Stand 1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	636.558	1.169.763	7.128.031	6.998.060
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-4.458.499	-4.270.673
Boekwaarde per 1 januari	636.558	1.169.763	2.669.532	2.727.387
Mutaties:				
Investerings	8.024.666	7.660.769	158.692	129.971
Desinvesteringen: - Sloop	0	0	0	0
- Niet doorgegangene projecten	0	0	0	0
Afschrijvingen			-211.725	-187.826
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie - nieuwbouw	0	-8.678.991	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.985.017	485.017	0	0
Totaal van de mutaties	6.039.649	-533.205	-53.033	-57.855
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.676.207	636.559	7.286.723	7.128.031
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-4.670.224	-4.458.499
Boekwaarde	6.676.207	636.559	2.616.499	2.669.532



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

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

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 187.248 (2024: € 147.959) aan bouwrente geactiveerd.

3. Financiële vaste activa

3.1. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	Aandeel in geplaatst kapitaal	Aandeel in geplaatst kapitaal	Verkrijgings- prijs deelneming
Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	100%	18.000	18.000
	31-12-2025		31-12-2024
Het verloop in het boekjaar is als volgt:			
Boekwaarde 1 januari	-		-
Aandeel resultaat deelneming	1.512		33.340
Mutatie voorziening deelneming ten laste van vordering	-		-
Mutatie voorziening deelneming (creditzijde balans)	-1.512		-33.340
Boekwaarde 31 december	-		-

De deelneming in groepsmaatschappij Holding WS Maasvallei Maastricht BV is gewaardeerd op nihil in verband met het negatieve eigen vermogen van de deelneming. Voor het aandeel in het negatieve eigen vermogen van de deelneming is een voorziening getroffen. Deze voorziening bedraagt ultimo boekjaar: € 908.381 (2024: € 909.893).

3.2. Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
Leningen	42.046	47.588
Bij: latente belastingvordering	2.370	
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	-	5.542
Boekwaarde per 31 december	44.416	42.046

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

Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
44.416	-	44.416
44.416	-	44.416

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 0 (2024: € 5.542) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 15 jaar.



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

	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde 1 januari	47.588	53.130
Mutatie	<u>-3.172</u>	<u>-5.542</u>
Boekwaarde 31 december	44.416	47.588

Vastgoed in exploitatie:

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

3.3. Leningen u/g

De post leningen u/g bestaat uit:

	31-12-2025	31-12-2024
Fietsenplan	8.940	8.998
Het verloop in het boekjaar is als volgt:		
Stand 1 januari	Fietsenplan 8.998	Fietsenplan 5.059
Nieuwe leningen	4.063	9.595
Aflossingen	<u>-4.122</u>	<u>-5.656</u>
Stand 31 december	8.940	8.998

Fietsenplan:

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

4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
4.1 Overige voorraden	25.000	33.140

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

4. Vorderingen

		31-12-2025		31-12-2024
	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar	Totaal
5.1 Huurdebiteuren	-	339.941	-	333.230
5.2 Overheid	-	129.025	-	83.805
5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	110.494	-	108.982
5.4 Latente belastingvorderingen	-	-	-	5.542
5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	2.948.240	-	574.095
5.6 Overige vorderingen	-	194.444	-	343.907
5.7 Overlopende activa	-	<u>19.241</u>	-	<u>14.340</u>
		3.741.385		1.463.901



5.1 Huurdebiteuren

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

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2025	31-12-2024
Zittende huurders	170.055	189.649
Vertrokken huurders	<u>136.304</u>	<u>131.269</u>
	306.359	320.919
Overige contractgebonden vorderingen	340.924	265.991
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-307.341</u>	<u>-253.680</u>
	339.941	333.230

De huurachterstand huurdebiteuren (zittende huurders) eind 2025 is 0,54% van de nettojaarhuur (2024: 0,64%).

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	-253.680	-275.790
Dotatie	51.523	196.466
Afgeboekte oninbare posten	<u>-105.185</u>	<u>-174.356</u>
Stand 31 december	-307.341	-253.680

5.2 Overheid

	31-12-2025	31-12-2024
Gemeente Beek	474	-
Gemeente Eijsden-Margraten	15.610	34.509
Gemeente Gulpen-Wittem	1.295	413
Gemeente Maastricht	8.335	-
Provincie Limburg	-	-
WMO bijdragen	<u>103.312</u>	<u>48.883</u>
Totaal overheid	129.025	83.805

5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (kortlopend)

	31-12-2025	31-12-2024
Holding WS Maasvallei Maastricht BV	1.018.875	1.018.875
Af: voorziening negatief eigen vermogen	<u>-908.381</u>	<u>-909.893</u>
	110.494	108.982

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

5.4 Latente belastingvorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Holding WS Maasvallei Maastricht BV	1.018.875	1.018.875
Af: voorziening negatief eigen vermogen	<u>-908.381</u>	<u>-909.893</u>
	110.494	108.982

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

5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Vennootschapsbelasting	1.121.511	574.095



5.6 Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Rekening courant PIM-Zuid BV	213.181	142.530
Ad Hoc Beheer BV	-	-
Woningstichting Berg en Terblijt	8.578	186.545
Woningstichting Servatius	-	-
Diversen	40.462	14.834
	<u>262.220</u>	<u>343.908</u>

5.7 Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde kosten	-	-
Overige	18.919	14.340
	<u>18.919</u>	<u>14.340</u>

6. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Bank	3.185.837	3.400.773
	<u>3.185.837</u>	<u>3.400.773</u>

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

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

7. Eigen vermogen

7.1. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	118.842.520	112.497.009
Resultaat boekjaar	32.368.789	19.994.043
Vorming herwaarderingsreserve	-27.184.494	-14.479.780
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop / sloop)	5.851.730	818.697
Overige mutaties	-	12.551
Stand 31 december	<u>129.878.545</u>	<u>118.842.520</u>

7.2. Herwaarderingsreserve

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve Niet- vastgoed in DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2024	252.758.845	12.440.008	265.198.853
Realisatie uit hoofde van verkoop	-76.785	-250.775	-327.560
Realisatie uit hoofde van sloop	-491.137	-	-491.137
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	11.645.245	2.834.536	14.479.781
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>263.836.168</u>	<u>15.023.769</u>	<u>278.859.937</u>
Boekwaarde per 1 januari 2025	263.836.168	15.023.769	278.859.937
Realisatie uit hoofde van verkoop	-258.405	-241.381	-499.786
Realisatie uit hoofde van sloop	-5.351.945	-	-5.351.945
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	22.177.785	5.006.710	27.184.495
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>280.403.603</u>	<u>19.789.098</u>	<u>300.192.701</u>



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

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 32.368.789 positief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20-06-2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	521.235	2.353.847
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	98.805
8.3 Overige voorzieningen	561.017	450.990
	<u>1.082.252</u>	<u>2.903.642</u>

8.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde per 1 januari	2.353.847	563.208
Dotatie	2.325.300	5.180.240
Onttrekking	<u>-4.157.912</u>	<u>-3.389.601</u>
Stand per 31 december	521.235	2.353.847

Dit betreft de voorziening voor onrendabele investeringen duurzaamheidsprojecten van € 521.235.

8.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Latentie voor verkoop bestemd bezit		
Stand 1 januari	98.805	2.814
Mutatie in het boekjaar	<u>-98.805</u>	<u>95.991</u>
Stand 31 december	-	98.805

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

	31-12-2025	31-12-2024
Commerciële waarde onroerend goed 31 december	2.146.507	4.679.362
Fiscale waarde onroerend goed 31 december	<u>2.156.000</u>	<u>4.276.300</u>
Vershil	9.493-	403.062

Contante waarde uitgaande van een disconteringsvoet van 2,71% (2024: 2,81%)

Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2024: 25,8%)



8.3. Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	Jubileum uitkeringen	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari	310.600	140.390	450.990
Dotatie	104.200	20.777	124.977
Onttrekking	-	-	-
Vrijval	-	-14.950	-14.950
Stand 31 december	414.800	146.217	561.017
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar	-	146.217	146.217
looptijd > 5 jaar	414.800	-	414.800

9. Langlopende schulden

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

9.1. en 9.2. Schulden aan overheid en banken

	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari	2.748.587	181.297.330	184.045.917
<i>waarvan kortlopend</i>	180.732	15.551.778	15.732.510
Nieuwe leningen	-	20.000.000	20.000.000
Waardeverandering extendible leningen	-	-348.368	-348.368
Agio; geamortiseerde optiepremies extendible leningen	-	-47.326	-47.326
Aflossingen	-180.732	-15.504.451	-15.685.182
Stand 31 december	2.567.855	185.397.185	187.965.040
<i>waarvan kortlopend</i>	188.341	10.324.911	10.513.252
	2.379.514	175.072.274	177.451.788
Marktwaarde per 31 december	2.793.392	166.891.489	169.684.880

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2025 bedraagt 2,71% (2024: 2,81%).

Marktwaarde per 31 december:

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 169.684.880 (31 december 2024: € 165.037.908). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus 0,00% opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 15 jaar. De marktwaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie.

Leningruil Vestia:

Woningstichting Maasvallei heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.333.083 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 1.333.083 met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 3.404.285. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.



Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw:

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 158.154.083 (ultimo 2024: € 169.225.581) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 0 (2024: € 0) zijn garanties door overheden verstrekt.

Rente- en kasstroomrisico:

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

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd (jaren)	€
0% - 1%	32.393.402	van 6 maanden tot 1 jaar	-	< dan 1 jaar	-
1% - 2%	15.231.000	van 1 tot 5 jaar	-	van 1 tot 5	31.243.439
2% - 3%	21.100.000	van 5 tot 10 jaar	-	van 5 tot 10	25.938.894
3% - 4%	96.707.022	> 10 jaar	-	van 10 tot 15	33.674.982
4% - 5%	9.992.376			van 15 tot 20	30.000.000
5% - 6%	-			> 20	54.566.485
> 6%	-				
	<u>175.423.800</u>		<u>-</u>		<u>175.423.800</u>

Aflossingssysteem:

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

De leningportefeuille omvat alleen vastrentende leningen.

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

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	12.889.607	13.237.975
Mutaties	-	-
Vrijval	<u>-348.368</u>	<u>-348.368</u>
Stand 31 december	12.541.239	12.889.607

10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
10.1 10.1 Schulden aan overheid	188.341	180.732
10.2 10.2 Schulden aan banken	10.324.911	15.551.778
10.3 10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.162.184	1.488.201
10.4 10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.057.329	969.038
10.5 10.5 Overige schulden	33.850	24.126
10.6 10.6 Overlopende passiva	<u>3.389.939</u>	<u>2.908.133</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	17.156.554	21.122.008

10.1. Schulden aan overheid

	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden	188.341	180.732

10.2. Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.324.911	15.551.778

Dit betreft o.a. de aflossing van twee leningen voor een totaalbedrag van 9,5 miljoen. In 2025 zullen deze leningen geherfinancierd worden in meerdere leningen met verschillende looptijden.



10.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.162.184	1.488.201

10.4. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Loonbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	1.057.329	969.038
	<u>1.057.329</u>	<u>969.038</u>

10.5. Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
Borg sleutels	33.850	24.126
Diversen	-	-
	<u>33.850</u>	<u>24.126</u>

10.6. Overlopende passiva

	31-12-2025		31-12-2024	
	> 1 jaar	< 1 jaar	> 1 jaar	< 1 jaar
Vooruitontvangen huren	-	423.804	-	439.342
Niet vervallen rente	-	2.119.556	-	2.191.082
Nog te verrekenen servicekosten	-	724.852	-	184.216
Overige overlopende passiva	-	121.727	-	93.492
Totaal overlopende passiva		<u>3.389.939</u>		<u>2.908.133</u>

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

8.2 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningstichting Maasvallei een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Maasvallei opgenomen geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€45.522) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,4 miljoen per 31 december 2025 (€ 4,3 miljoen per 31 december 2024).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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



Operationele lease

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

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

	2025	2024
Periode < 1 jaar	72.586	54.300
Periode >1 jaar < 5 jaar	182.686	46.844
Periode > 5 jaar	24.224	7.444
Totaal	279.497	108.588

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

- Personenauto's
- Printerapparatuur
- Koffiemachines

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 3.731.238 zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Maasvallei is per einde boekjaar voor een bedrag van € 143.342 onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de werkzaamheden in 2025 zullen worden uitgevoerd. Er zijn geen prestatiecontracten met derden afgesloten inzake periodiek schilderwerk.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

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

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Volmacht WSW

Op 9 december 2013 heeft Woningstichting Maasvallei een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot vestiging van hypotheek, maar biedt het WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt ultimo 2025 € 914.144.000.



9 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

11. Huurdebiteuren

	2025	2024
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	25.381.974	23.960.711
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	153.519	150.046
	<u>25.535.493</u>	<u>24.110.756</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-407.445	-506.124
Af: huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-104.992	-159.054
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>25.023.055</u>	<u>23.445.578</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.161.665	3.015.488
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	513.023	479.012
	<u>3.674.687</u>	<u>3.494.500</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-138.269	-134.667
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-96	-15.302
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.536.322</u>	<u>3.344.532</u>
Totaal huuropbrengsten	28.559.377	26.790.109

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het DAEB-vastgoed is 3,91%.

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het niet-DAEB-vastgoed is 4,02%.

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

	2025	2024
Gemeente Maastricht	27.225.013	25.597.106
Gemeente Beek	225.260	214.180
Gemeente Gulpen-Wittem	559.685	594.318
Gemeente Eijsden-Margraten	577.502	558.862
Totaal huuropbrengsten	28.587.460	26.964.466

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	1.482.411	1.734.669
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	-18.235	-15.573
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.464.176	1.719.096

12.2. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	-1.403.566	-1.675.586

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	-973.993	-969.817
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.973.340	-1.838.657
Toegerekende afschrijvingen	-211.724	-187.826
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.159.058	-2.996.300



14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-3.695.986	-3.334.689
Onderhoudslasten (cyclisch)	-2.787.922	-2.289.668
Toegerekende personeelskosten	-1.283.569	-1.232.568
Toegerekende organisatiekosten	-2.542.517	-2.316.900
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-10.309.994	-9.173.826
Laaten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	9.442.184	8.250.297
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	867.810	923.528
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	10.309.994	9.173.826

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

	2025	2024
Planmatig onderhoud	3.925.065	3.176.314
Mutatieonderhoud	3.163.922	2.284.939
Klachtenonderhoud	2.353.197	2.789.044
Totaal onderhoudslasten	9.442.184	8.250.297

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

	2025	2024
Planmatig onderhoud	528.158	560.053
Mutatieonderhoud	99.233	43.875
Klachtenonderhoud	240.418	319.600
Totaal onderhoudslasten	867.810	923.528

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Overige heffingen	-21.886	-34.991
OZB / Waterschapsbelasting / Rioolheffing	-1.790.660	-1.728.130
Verzekeringen	-167.688	-183.844
Federatiebijdragen	-34.947	-33.895
Overig	-767.131	-272.649
Teruggave BTW voorgaande jaren	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.782.311	-2.253.509

16. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Opbrengst verkopen projecten DAEB	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling DAEB	-	-
Totaal verkoopresultaat DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-
Opbrengst verkopen projecten Niet-DAEB	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling Niet-DAEB	-	-
Totaal verkoopresultaat Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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



	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	499.037	155.871
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
Af: boekwaarde	-282.565	-112.570
Af: toegerekende organisatiekosten	-15.650	-13.907
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	200.822	29.394
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	616.303	484.503
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
Af: boekwaarde	-366.100	-346.175
Af: toegerekende organisatiekosten	-709	-669
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	249.494	137.660

18.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waarvermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Vastgoed in exploitatie	-5.959.954	-1.760.889
DAEB	3.490.930	-208.248
Niet-DAEB	301.604	497.030
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-2.167.420	-1.472.107

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

18.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	23.337.537	19.555.230
Afname marktwaarde	-1.159.753	-7.909.985
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	22.177.784	11.645.245
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	5.067.601	2.836.435
Afname marktwaarde	-60.891	-1.900
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5.006.710	2.834.535

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

19. Netto resultaat overige activiteiten

	2025	2024
Administratieve dienstverlening	14.179	311.412
Af: - Toegerekende personeelskosten	-4.713	-209.326
- Toegerekende organisatiekosten	-83.989	-139.508
	-74.523	-37.422
Vergoeding antenne opstelplaatsen	77.154	60.370
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	2.631	22.948

20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2025	2024
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-211.724	-187.826



21. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
Lonen en salarissen	-3.488.151	-3.326.974
Sociale lasten	-559.808	-544.497
Pensioenlasten	-397.046	-345.748
Overige personeelskosten incl. inhuur	-590.875	-688.531
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	-5.035.880	-4.905.749
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicekosten	-97.704	-113.812
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-973.993	-969.817
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.283.569	-1.232.568
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.290	-4.273
- Netto resultaat overige activiteiten	-4.713	-209.326
- Leefbaarheid	-287.842	-230.199
- Geactiveerde productie	-173.464	-185.034
- Indirecte kosten	-2.210.305	-1.960.721
	-5.035.880	-4.905.749

Het gemiddeld aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025: 45,00 (2024: 45,00). Ultimo 2025 waren 51 werknemers in dienst (2024: 50). De uitsplitsing per ultimo 2025 naar de diverse teams is als volgt:

Team	Aantal werknemers	Aantal fte's
Beleid	7	6,28
Financiën	6	5,44
Ondersteuning	5	3,78
Vastgoed	11	10,67
Wonen	22	18,83
Totaal	51	45

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Obligoheffing	-45.522	-48.747
	-45.522	-48.747

23. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2025	2024
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	211.879	262.455
Leefbaarheid (cyclisch)	287.842	230.199
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	499.722	492.654

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

	2025	2024
Leasebetalingen	46.505	53.998

Honoraria accountantsorganisatie:



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

2025	Q-Concepts			Totaal
	Q-Concepts Accountants	Accountants overig	Deloitte Accountants	
Controle van de jaarrekening	71.261			71.261
Andere controleopdrachten				-
Fiscale adviesdiensten			60.146	60.146
Andere niet-controlediensten			13.203	13.203
	71.261	-	73.349	144.610

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

24. Totaal van financiële baten en lasten

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

	2025	2024
Waardeveranderingen verplichtingen u.h.v. extendible leningen	348.368	348.368
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	348.368	348.368

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

	2025	2024
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	187.248	147.959
Rentebaten rekening-courant en deposito's	102.037	74.455
Totaal opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	289.285	222.414

Rentelasten en soortgelijke kosten:

	2025	2024
Rentelasten leningen overheid en banken	-4.797.187	-4.885.601
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	27.345	-66.459
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-4.769.842	-4.952.060

In 2025 is voor een bedrag van € 187.248 (2024: € 147.959) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de posten "renteopbrengsten activa in ontwikkeling". Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 2025: 2,71% (2024: 2,81%) gehanteerd.

25. Belastingen



	2025	2024
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-889.569	-622.744
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Mutatie latentie leningenportefeuille	-5.542	-5.542
Mutatie latentie voor verkoop bestemd bezit	101.175	-95.991
Mutatie latentie uit hoofde van mogelijke verliescompensatie	-	-
Totaal belastingen	<u>-793.936</u>	<u>-724.277</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2025	2024
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	33.161.213	20.684.980
Af:		
Fiscale afschrijvingen BOG	-346.447	-356.396
Correctie marktwaarde	-25.017.073	-13.007.673
Dotatie herinvesteringsreserve	-631.828	-321.056
Correctie opbrengst verkopen	-	-
Fiscale disagio leningen o/g	-22.165	-22.164
Correctie onderhoudskosten	-2.098.647	-4.290.824
Kleinschaligheidsaftrek	-	-
Correctie waardeveranderingen	-348.368	-348.368
Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening	-	-
Investeringsaftrek	-	-
Correctie geactiveerde rente	-	-
Overige bedrijfslasten	-	-
Bij:		
Correctie marktwaarde	-	-
Correctie geactiveerde rente	-	-
Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening	-	-
Correctie opbrengst verkopen	165.153	139.426
Gemengde kostenaftrek	16.316	16.063
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.254.903	3.306.647
Overige bedrijfslasten	-	-
Terugname afwaardering MVA i.e. naar lagere WOZ	-	-
Belastbaar bedrag	<u>7.133.057</u>	<u>5.800.635</u>
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	7.133.057	5.800.635
	19,00%	200.000
	25,80%	6.933.057
		<u>1.788.729</u>
		38.000
		<u>1.444.964</u>
		1.826.729
		1.482.964

Ultimo 2025 zijn er geen compensabele verliezen meer te verrekenen met toekomstige fiscale winsten. De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2024. Tot en met aangiftejaar 2022 zijn definitieve aanslagen opgelegd. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbaten/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 5,5% (2024: 7,2%).

26. Resultaat deelnemingen

	2025	2024
Resultaat deelneming Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	<u>1.512</u>	<u>33.340</u>



10 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming per 31 december 2025

10.1 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming DAEB per 31 december 2025

Activa (Bedragen x € 1)	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	538.586.464	514.105.317
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.676.207	642.189
Totaal van vastgoedbeleggingen	545.262.671	514.747.506
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.430.697	2.478.427
Totaal van materiële vaste activa	2.430.697	2.478.427
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	64.130.841	56.943.329
Latente belastingvordering(en)	44.416	42.046
Leningen u/g	7.058.940	10.248.998
Totaal van financiële vaste activa	71.234.197	67.234.373
Totaal vaste activa	618.927.565	584.460.306
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	25.000	33.140
Totaal van voorraden	25.000	33.140
Vorderingen		
Huurdebiteuren	320.747	317.646
Overheid	129.025	83.805
Vorderingen op groepsmaatschappijen	110.494	108.982
Latente belastingvorderingen	-	5.542
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.121.511	574.095
Overige vorderingen	261.492	343.736
Overlopende activa	18.919	14.340
Totaal van vorderingen	1.962.188	1.448.146
Liquide middelen	2.781.551	2.979.333
Totaal vlottende activa	4.768.739	4.460.619
Totaal van activa	623.696.304	588.920.925



Passiva	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Overige reserves	129.878.544	118.842.519
Herwaarderingsreserve	<u>300.192.702</u>	<u>278.859.938</u>
Totaal van eigen vermogen	<u>430.071.246</u>	<u>397.702.457</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	521.235	2.353.847
Latente belastingverplichtingen	-	98.805
Overige voorzieningen	<u>561.017</u>	<u>450.990</u>
Totaal van voorzieningen	<u>1.082.252</u>	<u>2.903.642</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.379.514	2.567.855
Schulden aan banken	175.072.274	165.745.553
Interne lening	-	-
Totaal van langlopende schulden	<u>177.451.788</u>	<u>168.313.408</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	188.341	180.732
Schulden aan banken	8.729.911	15.551.778
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.162.184	1.488.201
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	766.148	16.702
Overige schulden	20.742	21.101
Overlopende passiva	<u>3.223.692</u>	<u>2.742.904</u>
Totaal van kortlopende schulden	<u>15.091.018</u>	<u>20.001.418</u>
Totaal van passiva	623.696.304	588.920.925

10.2 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming Niet-DAEB per 31 december 2025



Activa (Bedragen x € 1)	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	72.636.367	67.681.249
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-5.631
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>72.636.367</u>	<u>67.675.618</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	185.802	191.105
Totaal van materiële vaste activa		
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Totaal van financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal vaste activa	<u>72.822.169</u>	<u>67.866.723</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
Totaal van voorraden	<u>-</u>	<u>-</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	19.194	15.584
Overheid	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	728	171
Overlopende activa	-	-
Totaal van vorderingen	<u>19.922</u>	<u>15.755</u>
Liquide middelen	404.286	421.440
Totaal vlottende activa	<u>424.208</u>	<u>437.195</u>
Totaal van activa	73.246.377	68.303.918



Passiva	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Overige reserves	44.341.743	41.919.560
Herwaarderingsreserve	19.789.098	15.023.769
Totaal van eigen vermogen	64.130.841	56.943.329
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
Totaal van voorzieningen	-	-
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	-	-
Interne lening	7.050.000	8.645.000
Agio Vestia lening	-	-
Totaal van langlopende schulden	7.050.000	8.645.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	1.595.000	1.595.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	291.181	952.336
Overige schulden	13.108	3.025
Overlopende passiva	166.247	165.228
Totaal van kortlopende schulden	2.065.536	2.715.589
Totaal van passiva	73.246.377	68.303.918

10.3 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2025



Enkelvoudige Winst- en verliesrekening DAEB over 2025		
(Bedragen x € 1)	2025	2024
Functioneel model		
Huuropbrengsten	25.022.863	23.414.974
Opbrengsten servicecontracten	1.459.933	1.715.869
Lasten servicecontracten	-1.391.037	-1.660.874
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.827.358	-2.683.107
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.442.184	-8.250.297
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-2.512.786	-1.975.053
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.309.431	10.561.512
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	499.037	155.871
Toegerekende organisatiekosten	-15.650	-13.907
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-282.565	-112.570
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	200.822	29.394
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.469.024	-1.969.137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.177.784	11.645.245
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.708.760	9.676.108
Opbrengsten overige activiteiten	90.507	370.189
Kosten overige activiteiten	-79.629	-311.491
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	10.878	58.698
Overige organisatiekosten	-45.522	-48.747
Kosten omtrent leefbaarheid	-450.611	-443.542
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	348.368	348.368
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	289.285	222.414
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.543.560	-4.691.690
Totaal van financiële baten en lasten	-3.905.907	-4.120.908
Totaal van resultaat voor belastingen	25.827.851	15.712.516
Belastingen	-648.086	-625.528
Resultaat deelnemingen	1.512	33.340
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	7.187.512	4.873.715
Nettoresultaat na belastingen	32.368.789	19.994.043

10.4 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025



Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025		
(Bedragen x € 1)	2025	2024
Functioneel model		
Huuropbrengsten	3.536.514	3.375.135
Opbrengsten servicecontracten	4.243	3.226
Lasten servicecontracten	-12.530	-14.712
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-331.699	-313.192
Lasten onderhoudsactiviteiten	-867.810	-923.528
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-269.526	-278.456
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.059.192	1.848.473
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	616.303	484.503
Toegerekende organisatiekosten	-709	-669
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-366.100	-346.175
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	249.494	137.660
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	301.604	497.030
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.006.710	2.834.535
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.308.314	3.331.565
Opbrengsten overige activiteiten	826	1.593
Kosten overige activiteiten	-9.073	-37.343
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-8.247	-35.750
Overige organisatiekosten	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	-49.110	-49.113
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-226.282	-261.468
Totaal van financiële baten en lasten	-226.282	-261.468
Totaal van resultaat voor belastingen	7.333.361	4.971.366
Belastingen	-145.850	-98.749
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	-	-
Nettoresultaat na belastingen	7.187.512	4.872.617

10.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2025



Kasstroomoverzicht DAEB over 2025		
(Bedragen x € 1)	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	24.996.592	23.395.377
Vergoedingen	2.072.824	1.807.190
Overige bedrijfsontvangsten	428.926	549.546
Ontvangen interest	279.991	287.750
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	27.778.333	26.039.863
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-4.262.867	-4.154.651
Onderhoudsuitgaven	-5.953.211	-4.931.886
Overige bedrijfsuitgaven	-6.443.240	-5.881.984
Betaalde interest	-4.609.939	-4.737.642
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-76.180	-89.974
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-117.729	-202.812
Vennootschapsbelasting	-1.207.225	-1.121.361
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-22.670.391	-21.120.310
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.107.942	4.919.553
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	497.660	156.503
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	497.660	156.503
Uitgaven		
Nieuwbouw	-5.679.959	-12.544.931
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.203.671	-413.702
Investerings overig	-501.863	-123.036
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-12.385.493	-13.081.669
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	1.595.000	1.595.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.292.833	-11.330.166
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000	25.000.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-15.685.183	-19.905.984
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
Aflossing interne lening	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.314.817	5.094.016
Toename (afname) van geldmiddelen	-870.074	-1.316.597
Wijziging kortgeld	675.678	-144.554
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.979.333	4.440.484
Mutatie liquide middelen	-194.396	-1.461.151
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.784.937	2.979.333

10.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025



Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025		
(Bedragen x € 1)	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.519.520	3.370.784
Vergoedingen	120.603	110.107
Overige bedrijfsontvangsten	936	6.547
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.641.059	3.487.438
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-491.807	-485.653
Onderhoudsuitgaven	-465.277	-571.378
Overige bedrijfsuitgaven	-547.959	-527.768
Betaalde interest	-225.280	-260.370
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-975	-2.445
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-16.455	-19.355
Vennootschapsbelasting	-229.948	-213.593
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.977.701	-2.080.562
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.663.358	1.406.876
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	616.303	484.503
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	616.303	484.503
Uitgaven		
Nieuwbouw	-	-96.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-7.484
Investeringen overig	-26.137	-
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-26.137	-103.484
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	590.166	381.019
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
Aflossing interne lening	-1.595.000	-1.595.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.595.000	-1.595.000
Toename (afname) van geldmiddelen	658.524	192.895
Wijziging kortgeld	-675.678	144.554
Geldmiddelen aan het begin van de periode	421.440	83.991
Mutatie liquide middelen	-17.154	337.449
Geldmiddelen aan het einde van de periode	404.286	421.440



11 Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2025: € 246.000 (2024: € 233.000). Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2015.

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

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 115.000
B	€ 131.000
C	€ 145.000
D	€ 154.000
E	€ 180.000
F	€ 206.000
G	€ 230.000
H	€ 246.000

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

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

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Maasvallei (klasse E) € 180.000 (2024: klasse E € 170.000).

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

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

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

Naam	Functie	Functieervulling in het boekjaar
PMHJ Stallenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen	01-01 t/m 30-05
BJHT Heesakkers	Voorzitter Raad van Commissarissen	01-06 t/m 31-12
BJHT Heesakkers	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 30-05
REH van der Borgh	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
GJA Mertens	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-10
JAWM Joosen	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
JM Claus	Lid Raad van Commissarissen	19-09 t/m 31-12
E van der Krabbe	Lid Raad van Commissarissen	08-12 t/m 31-12
SL Klein Haneveld	Directeur	01-01 t/m 30-05
VLWA Heijnen	Directeur	01-06 t/m 31-12



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

Gegevens 2025 bedragen x € 1				
Naam topfunctionaris	V.L.W.A. Heijnen		S.L. Klein Haneveld	
Functiegegevens	Directeur - bestuurder		Directeur - bestuurder	
Kalenderjaar	2025	2024	2025	2024
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/06 - 31/12	N.v.t	01/01 - 30/05	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1	
Dienstbetrekking?	ja	N.v.t	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 92.447	N.v.t	€ 65.162	€ 170.000
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.025	N.v.t	€ 9.303	€ -
Subtotaal	€ 105.472	N.v.t	€ 74.465	€ 170.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 105.534	N.v.t	€ 74.466	€ 170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Bezoldiging	€ 105.472	N.v.t	€ 74.465	€ 170.000
Op grond van artikel 2 lid 2 (uitbetaling vakantiedagen) Uitvoeringsregeling WNT telt een bedrag van € 3.689 niet mee als WNT-bezoldiging.	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betalingen	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t



11.2 Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025	P.M.H.J. Stallenberg	R.E.H. van der Borgh	G.J.A. Mertens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 30/05	01/01 - 31/12	01/01 - 31/10
Bezoldiging	€ 9.000	€ 14.400	€ 12.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 11.170	€ 18.000	€ 14.992
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging 2025	€ 9.000	€ 14.400	€ 12.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging 2024			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 20.400	€ 13.600	€ 13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000

Gegevens 2025	B.J.H.T. Heesakkers	B.J.H.T. Heesakkers	J.A.W.M. Joosen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/06 - 31/12	01/01 - 30/05	01/01 - 31/12
Bezoldiging	€ 15.600	€ 6.000	€ 14.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 15.830	€ 7.447	€ 18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging 2025	€ 15.600	€ 6.000	€ 14.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 18/04
Bezoldiging 2024			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	N.v.t.	€ 13.600	€ 4.080
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	€ 17.000	€ 5.060



Gegevens 2025	J.A.W.M. Joosen	J.M. Claus	E. van der Krabbe
Functiegegevens	N.v.t.	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	N.v.t.	19/09 - 31/12	08/12 - 31/12
Bezoldiging	N.v.t.	€ 4.036	€ 929
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.	€ 5.129	€ 1.184
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging 2025	N.v.t.	€ 4.036	€ 929
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
Functiegegevens	Lid	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2024	10/09 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging 2024			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 4.156	N.v.t.	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 5.249	N.v.t.	N.v.t.

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



13 Ondertekening van de jaarrekening



Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

Mevrouw V.L.W.A. Heijnen
Directeur - bestuurder

Maastricht, 25-06-2026

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Mevrouw B.J.H.T. Heesakkers
Voorzitter

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

Mevrouw J.M. Claus
Lid

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

De heer E. van der Krabbe
Lid

Maastricht, 25-06-2026

14 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

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



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Maasvallei Maastricht

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Maasvallei Maastricht op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2030, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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

's-Hertogenbosch, 26 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA