

INHOUD

2023 in het kort	3
Inleiding	5
1. Nationale en lokale prestatieafspraken	6
2. Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten	15
3. Optimaal voldoen aan de vraag van de doelgroep door kwantitatieve en kwalitatieve groei	21
4. Optimale bedrijfsprocessen	29
5. Een duurzaam businessmodel	34
6. Duurzaam inzetbare medewerkers	39
7. Bestuur en toezicht	43
8. Financieel verslag 2023	53

2023 IN HET KORT

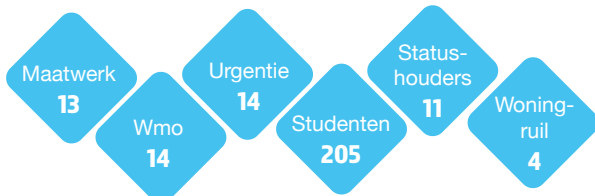
Klant

Aantal woningen in bezit (vhe's) **3.751**

Aantal overige, o.a. garages en bedrijfsruimtes **729**

Aantal verhuurde huurwoningen **607**

Toewijzingen bijzondere doelgroepen



Aantal verkochte woningen en de opbrengst in euro's 2 daeb-woning **€ 459.700,-**

0 niet-daebwoningen

Duurzaamheid

Primair fossiel energieverbruik (EP2). kWh/m2 **197,1**

Gemiddeld energielabel **C**

Hoeveel geïnvesteerd in duurzaamheid in **€ 3.754.972,-**

Onderhoud en verbetering

Totale investering in gerenoveerde woningen (planmatig en groot) **€ 320.610,-**

Aantal woningen nieuw gebouwd **60**

Totale onderhoudsuitgaven in euro's (planmatig, mutatie en klachten) **€ 5.269.933,-**

Leefbaarheid

Totale kosten uitgegeven aan leefbaarheid en bewonersparticipatie **€ 339.123,-**

Uitgesplitst in 'projecten/onderwerpen'



Organisatie

Cijfer woning betrekken **7,8**

Cijfer afhandeling reparatieverzoeken **8,1**

Cijfer woning verlaten **7,2**

Intern

Leeftijdsoopbouw medewerkers

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	%
20-35 jaar	3	6	17
36-50 jaar	11	7	35
51-65 jaar	13	12	48
Totaal	27	25	100



2023 IN HET KORT

Samenwerken

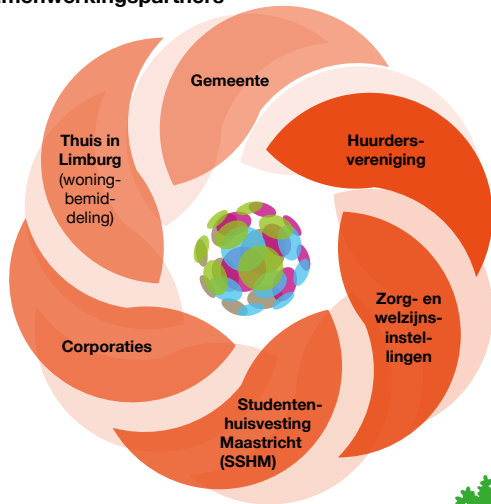
Belangrijkste samenwerkingspartners.

Op volle kracht vooruit om onze missie 'goed wonen, goed leven' waar te maken!

We investeren onverminderd in het optimaliseren van onze interne organisatie en dienstverleningsprocessen.

In onze wijken zijn we zichtbaar aanwezig en werken daar samen met huurders en andere netwerkpartners om het 'woongeluk' te verhogen.

Samenwerkingspartners



Financiën

Wat doen wij met de huuropbrengsten?



Organisatiekosten per woning per jaar in

€ 1.606,-

Bestuur en toezicht



Omschrijving 2023

Aantal binnengekomen klachten	8
Aantal behandelde klachten	7
Klachten ingetrokken	1

Klacht deels gegrond	1
Klacht is gegrond	1
Klachten zijn ongegrond	4
Klacht is nog lopende	1



INLEIDING



Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag over het kalenderjaar 2023. Het jaar stond voor ons in het teken van het bepalen van onze koers. De komende jaren zetten we in op vijf speerpunten: Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten, optimaal voldoen aan de vraag door kwantitatieve en kwalitatieve groei, optimale bedrijfsprocessen, een duurzaam businessmodel en duurzaam inzetbare medewerkers.

Om deze koers te kunnen gaan varen, hebben we diverse voorbereidingen getroffen. Onze portefeuillestrategie is herijkt en meerjarig doorgerekend. Er is hard gewerkt aan de implementatie van de vastgoedsturing. Daarnaast hebben we onze leefbaarheidsstrategie vastgesteld.

Een andere mijlpaal betrof het afronden van de organisatie-optimalisatie. Een belangrijke verandering was dat team Klant volledig gebiedsgericht (in woonpleinen) ging werken om kennis op wijkniveau te bundelen en onze huurders beter te kunnen ondersteunen. Organisatiebreed zijn medewerkers in hun kracht gezet door takenpakketten tegen het licht te houden en te herverdelen. Tevens hebben we diverse nieuwe collega's - met frisse ideeën - mogen verwelkomen. Met deze organisatorische aanpassingen bereiden we ons voor op de sprong die we in 2024 en volgende jaren gaan maken.

In lijn met onze ambities heeft 2023 ook in het teken gestaan van het traject om te komen tot een nieuwe merkpositionering. Wij zien onszelf als een woningcorporatie die de komende jaren op ontdekkingstocht de wijken ingaat. Onze inzet zullen we nog meer vraaggericht bepalen. Een belangrijke gebeurtenis betrof het sluiten van de Limburgse Woondeal. Doelstelling is dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur en de middenhuur. Voor woningcorporaties is dat een mooie, maar geen gemakkelijke opgave. Traag verlopende vergunningprocedures en hoge bouw-/rentekosten belemmeren de uitvoering van geplande vastgoedprojecten.

Wij zijn dan ook trotst dat we in 2023 zestig sociale huurappartementen aan de Burgemeester Bauduinstraat hebben toegevoegd en circa honderd woningen in Maastricht-Oost hebben verduurzaamd.

Op het terrein van wonen & zorg en onze dienstverlening aan studenten hebben we eveneens mooie stappen gezet. De samenwerkingsovereenkomsten met studentenvereniging KoKo en studenten roeivereniging Saurus getuigen daarvan. Met zorginstanties werkten we aan bouwplannen voor meer zorggeschikte huurwoningen in wijken. Met deze doelgroepen gaan we de komende jaren nog volop aan de slag om te voldoen aan de vraag naar zorggeschikte- en studentenwoningen in onze wijken.

Tot slot kunnen we terugkijken op een goed verlopen visitatietraject. Bureau Cognitum heeft onze maatschappelijke prestaties over de periode 2019-2022 beoordeeld. Een periode waarin Maasvallei volop in transitie was en te maken kreeg met een bestuurswissel. Maar, de ingezette koers heeft z'n vruchten afgeworpen: de visitatie-commissie concludeerde dat Maasvallei een actieve rol speelt in het aanpakken van de opgaven in haar werkgebied. De betaalbaarheid, duurzaamheid en woningkwaliteit zijn op orde, evenals de prestaties op de drie thema's beschikbaarheid van wonen & zorg, studentenhuysvesting en leefbaarheid.

De samenwerking met Maasvallei wordt door alle belanghebbenden als positief ervaren. En dat is andersom ook zo! Ik ben dan ook trotst op het positieve oordeel van de visitatiecommissie. Het rapport geeft een herkenbaar beeld van onze inzet in de periode 2019-2022 en helpt ons de ingezette koers aan te scherpen en voort te zetten.

Kortom, in 2023 hebben we onze koers bepaald, nu zijn we klaar voor actie!

Sarah Klein Haneveld

1. NATIONALE EN LOKALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Nationale prestatieafspraken

In juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Nationale Prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Op grond van deze afspraken zullen woningcorporaties fors investeren in de bouwproductie van sociale huurwoningen, verduurzaming van de woningvoorraad, woningverbetering en leefbare, sociale wijken. Deze opdracht hebben wij in diverse koersdocumenten, zoals ons Strategisch Plan, Portefeuillestrategie en Leefbaarheidsstrategie verwerkt. In dit jaarverslag verantwoorden wij de wijze waarop we o.a. invulling gegeven aan de nationale prestatieafspraken.

Huisvesten primaire doelgroep in 2023

Woningcorporaties richten zich primair op huishoudens met inkomens tot de inkomensgrens van het passend toewijzen. Conform de Woningwet dienen wij ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toe te wijzen met een huur onder de voor hen van toepassing zijnde 'aftoppingsgrenzen'. Om in aanmerking te blijven komen voor staatssteun geldt voor woningcorporaties ook een Europa-norm. Volgens deze norm dienen woningcorporaties ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep toe te wijzen. In 2023 hebben wij (exclusief intermediaire verhuur) 98,6% van onze sociale huurwoningen passend toegewezen. Gerekend met de Europeanorm haalden wij in het verslagjaar 98,7%. Beide normen zijn dus in ruime mate behaald.

Lokale prestatieafspraken

Corporaties, gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen maken met elkaar prestatieafspraken over de wijze waarop zij bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. We vragen onze huurdersvereniging Woonvallei vooraf om hun advies over onze voorgenomen activiteiten, het investeringsprogramma en de beleidskeuzes en geven inzicht waarom we bepaalde keuzes maken.

In de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten zijn er meerjaren-prestatieafspraken en dienen we jaarlijks een uitvoeringsagenda met voorgenomen activiteiten in. In Maastricht hebben de deelnemende partijen in 2023 de overlegstructuur herijkt en heeft er een (her)prioritering van de actie-agenda plaatsgevonden. Gezamenlijk evalueren we of partijen nog op koers liggen.

In de gemeente Gulpen-Wittem is er in 2023 gewerkt aan het tot stand komen van meerjaren-prestatieafspraken. Deze zullen in 2024 worden vastgesteld. Tot dat moment zijn de prestatieafspraken 2022 van toepassing verklaard. In de gemeente Beek bezitten we slechts 23 woningen en dienen we jaarlijks een bod met voorgenomen activiteiten in. Na acceptatie door de gemeente wordt het bod gekwalificeerd als prestatieafspraken.

Gemeente Maastricht Prestatieafspraken 2022 - 2026

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Betaalbaarheid	<p>Gebruik financiële voorzieningen in het kader van de armoedebestrijding.</p> <p>80% van de DAEB-huurwoningen op of onder de tweede aftoppingsgrens verhuren.</p>	<p>Start 3 jarige pilot Voorzieningenwijzer. Start aanpak Energiearmoede.</p> <p>83% van ons DAEB woningbezit kende per ultimo verslagjaar een contracthuur ≤ 2e aftoppingsgrens.</p>	<p>Pilot Voorzieningenwijzer zit in het 2e jaar. Energiecoaches hebben huisbezoeken afgelegd.</p>
Beschikbaarheid en woonruimteverdeling	<p>Vertalen aanbevelingen Evaluatie woonruimteverdeling.</p>	<p>Urgentieregeling voor spoedzoekers is aangepast.</p>	<p>De urgentieregeling voor spoedzoekers is uitgelijnd op regeling Parkstad.</p>
Huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen	<p>Statushouders.</p> <p>Woonwagenbewoners.</p>	<p>In 2023 hebben we 27 statushouders gehuisvest. De taakstelling stadsbreed is niet gehaald.</p> <p>Programma van Eisen woonwagens is gedefinieerd en de marktverkenning voor potentiële leveranciers heeft plaatsgevonden. Locatiebepaling i.c.m. financiële doorrekening businesscase is in 2023 gestart en zal in 2024. afgerond worden.</p>	<p>Maasvallei heeft in de meerjarenbegroting een reservering voor 5 woonwagens opgenomen.</p>
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	<p>Afspraken woningaanpassingen Wmo.</p> <p>Realisatie woonvorm voor Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP).</p>	<p>Overleg inzake actualisatie normbedragen Wmo gestart. Normbedragen worden in 2024 vastgesteld.</p> <p>In 2023 is het project voor de bouw van 8 ‘skaeve huse ‘ voorbereid. Woningen zullen in 2024 gebouwd worden.</p>	<p>Woningstichting Servatius doet deze investering.</p>

Gemeente Maastricht Prestatieafspraken 2022 - 2026

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen	<p>Samenwerking op het vlak van studentenhuysvesting intensiveren.</p> <p>Realiseren sociale nieuwbouw.</p>	<p>Er is gewerkt aan een vereenvoudiging van het toewijzingssysteem van studentenwoningen. In 2024 systeemtechnische zaken ingericht worden.</p> <p>Diverse sloop-/nieuwbouwprojecten zijn in voorbereiding, met name projecten in de wijk Heer. Project aan de Burgemeester Bauduinstraat (60 eenh.) is opgeleverd. Nieuwbouw Rembrandtstraat is gestart.</p>	
Verduurzaming sociale woningvoorraad	Focus op isoleren.	99 woningen zijn verduurzaamd. Diverse projecten zijn in voorbereiding.	
Veiligheid en leefbaarheid	<p>Leefbare wijk aanpak.</p> <p>Meerjarenprogramma Veiligheid.</p>	<p>Is gestart in een aantal wijken. In samenwerking met bewonerskrachtenteam Amby en diverse bewonerscommissies heeft Maasvallei acties opgepakt.</p> <p>Is gestart.</p>	
Gebiedsgerichte aanpak	Opstellen / actualiseren wijkvisies Maasvallei.	Procesaanpak is in 2023 vastgesteld. Uitvoering zal in 2024 starten.	

Gemeente Eijsden-Margraten Prestatieafspraken 2023 - 2026

Samenwerking	Bestuurlijke overleggen (BO) vinden 3x per jaar plaats. Ambtelijk vooroverleg zo vaak als noodzakelijk is. Ieder BO evaluatie stand van zaken Prestatieafspraken.	Conform afspraak uitgevoerd.	
---------------------	---	------------------------------	--

Gemeente Eijsden-Margraten Prestatieafspraken 2023 - 2026

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Betaalbaarheid & beschikbaarheid	Jaarlijks woonbegroting vaststellen. Per kwartaal opgaven woonruimteverdeling.	Conform afspraak uitgevoerd.	
	Beheersbaarheid woonlasten sociale huurders.	Actiepunt wordt in 2024 opgepakt.	
Woonzorgopgave voor sociale doelgroep	Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie E-M 2024-2030.	Woonzorgvisie Eijsden-Margraten is vastgesteld. Uitvoeringsprogramma start in 2024.	
Huisvesting bijzondere & urgente doelgroepen	Beschikbaar stellen permanente huisvesting voor statushouders.	In uitvoering. Aantal woningen liep achter op taakstelling. In Q4 is bestuurlijk afgesproken om elke passende vrijkomende woning voor statushouders te bestemmen.	
	Realisatie tijdelijke wooneenheden voor diverse doelgroepen.	In 2023 is er een marktverkenning uitgevoerd voor prefabwoningen bedoeld voor tijdelijke plaatsingen. Een woonproduct is aan de gemeenten Eijsden-Margraten en Maastricht gepresenteerd. Financiële haalbaarheid op een locatie in Maastricht wordt onderzocht.	
	Realisatie extra woonwagengstandplaatsen.	Corporaties wachten op gemeentelijke visie over kaders en locatie.	
	Energetische verduurzaming woonwagens.	n.v.t.	Maasvallei heeft geen woonwagens in deze gemeente.
	Instelling Urgentieverordening/-regeling en volkshuisvestingsprogramma.	Corporaties wachten op gemeentelijk initiatief voor visievorming.	

Gemeente Eijsden-Margraten Prestatieafspraken 2023 - 2026

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Verduurzaming sociale woningvoorraad	Energetisch verduurzamen van de woningvoorraad.	Energetisch verduurzamen van de woningvoorraad. n.v.t.	Onze woningen beschikken reeds over energielabel A.
Leefbaarheid	Inkoop Buurtbemiddeling.	Proces in 2023 afgerond. Buurtbemiddeling is vanaf 2024 ook in deze gemeente beschikbaar.	
	Start bewonerskrachten.	n.v.t.	Planning start Bewonerskrachtenteam Maasvallei niet bekend vanwege zeer beperkt aantal woningen (56).
Vastgoedontwikkelingen	Nieuwbouw sociale en middenhuur wooneenheden.	Corporaties wachten op kaders uit gemeentelijke woningbouwopgave t/m 2030.	Maasvallei heeft in 2023 kenbaar gemaakt beschikbaar te zijn voor investeringen in nieuwbouw.
	Instandhouding bestaande sociale woningvoorraad.	n.v.t.	Maasvallei heeft geen woningen uitgepond of gesloopt.

Gemeente Gulpen-Wittem en gemeente Beek

In deze gemeenten hebben we zeer beperkt woningbezit; in Beek 23 woningen en in de kern Gulpen 57 woningen. Jaarlijks dienen wij een overzicht in van voorgenomen activiteiten die toezien op een goed beheer van ons vastgoed. Aangezien al deze woningen energielabel A hebben, is er geen interventie geweest op gebied van verduurzaming. Er zijn eveneens geen andere vermeldenswaardige incidenten geweest.

In 2023 hebben we in de gemeente Gulpen-Wittem op bestuurlijk niveau gesproken over onze groeiambitie en de bereidheid om binnen kaders te investeren in nieuwbouw. Tevens hebben we in 2023 gewerkt aan nieuwe meerjarenprestatieafspraken. Echter, deze afspraken zullen pas in 2024 vastgesteld kunnen worden.

Woningtoewijzing

Woningtoewijzing in de gemeente Maastricht

In Maastricht maken de woningcorporaties afspraken over de wijze waarop de vrijkomende huurwoningen worden toegewezen. Jaarlijks wordt een prognose gemaakt van het aantal vrijkomende woningen en is vastgelegd op welke wijze deze verdeeld worden onder de diverse doelgroepen. De vrijgekomen woningen worden middels verschillende aanbodmodellen (inschrijfduur, loting of direct te huur) of het bemiddelingsmodel aangeboden. Afsproken is dat minimaal 45% van de beschikbare huurwoningen wordt bemiddeld via het aanbodmodel. In 2023 realiseerden wij het percentage van 47,3%, waarmee voldaan is aan deze afspraak. In 2023 hebben wij in Maastricht 477 woningen toegewezen. Van deze 477 woningen hebben 347 gezinnen een inkomen lager dan de inkomensgrens. Hiervan zijn 343 gezinnen passend toegewezen, zijnde 98,8%. Van deze 477 woningen in totaal zijn 454 woningen DAEB-bezit. De Europese norm bedraagt 449 woningen, zijnde 98,9%. Hiermee wordt voldaan aan beide normen.

Toewijzingen per huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Huurprijsklasse grens	Aantal toewijzingen
Goedkoop	< € 452,20	218
Betaalbaar	> € 452,20 ≤ € 647,19	142
Middelduur	> € 647,19 ≤ € 693,60	28
Duur tot huurtoeslag grens	> € 693,60 ≤ € 808,06	66
Duur boven huurtoeslag grens	> € 808,06	23
Totaal		477

Onderstaande tabel geeft inzicht in het aantal woningtoewijzingen inclusief de mutatiegraad.

Woningtoewijzingen

	2020	2021	2022	2023
Aantal	466	457	399	477
Waarvan 1e verhuur	25	0	0	60
Mutatiegraad in %				
Zelfstandig	7,62	8,49	7,93	7,47

Toewijzingen DAEB per inkomensgroep

Huishoudgrootte	Inkomensgrenzen	Aantal toewijzingen
Eenpersoons	≤ € 25.475	315
Eenpersoons	> € 25.475 ≤ € 44.035	59
Eenpersoons	> € 44.035	4
Tweepersoons	≤ € 34.575	25
Tweepersoons	> € 34.575 ≤ € 48.625	24
Tweepersoons	> € 48.625	2
Drie- of meer persoons	≤ € 34.575	19
Drie- of meer persoons	> € 34.575 ≤ € 48.625	6
Drie- of meer persoons	> € 48.625	0
Totaal		454

Woningtoewijzing in de gemeenten Gulpen-Wittem/Eijsden-Margraten/Beek

Het merendeel van ons vastgoed is gelegen in de gemeente Maastricht. We bezitten ook woningen in de gemeente Eijsden-Margraten (56), Gulpen-Wittem (57) en Beek (23). De toewijzingen van vrijgekomen woningen geschiedt op dezelfde wijze als in Maastricht. In 2023 zijn in deze gemeenten het volgende aantal toewijzingen gedaan:

Eijsden-Margraten	2
Gulpen-Wittem	2
Beek	2
Totaal	6

In 2023 zijn ook twee zelfstandige woningen toegewezen in kernen Noorbeek en St Geertruid. Deze panden zijn eigendom van de gemeente Eijsden-Margraten en zijn specifiek bestemd voor het huisvesten van statushouders. Het beheer van deze woningen wordt door ons uitgevoerd. We ontvingen hiervoor een beheervergoeding van € 9.600 excl. BTW.

Thuis in Limburg

Wij nemen deel aan de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg. Dit platform is verantwoordelijk voor een doelmatige en rechtvaardige verdeling van de zelfstandige huurwoningen van de 16

deelnemende woningcorporaties over woningzoekenden die ingeschreven zijn. Met betrekking tot de verhuringen is in 2023 door Thuis in Limburg gerealiseerd:

Toewijzingen via Thuis in Limburg

Model	Aantal	%
Aanbodmodel	105	86,1
Lotingmodel	17	13,9
Direct te huur	0	0
Som	122	100

Toewijzingen via Thuis in Limburg

Hoofdgroep	Maastricht totaal	%	Maasvallei	%
Publicatie	809	50,8	122*	54,9
Urgent	132	8,3	14	6,3
Housing/ Maatwerk	102	6,4	13	5,9
Herstructurering	36	2,3	0	0
Statushouder	87	5,5	11	5
Nieuwbouw	248	15,5	47	21,2
Woningruil	24	1,5	4	1,8
Afspraken met zorgpartijen	60	3,8	10	4,5
Wmo	7	0,4	0	0
Bemiddeling overig	89	5,5	1	0,4
Som	1594	100	222	100

*14 woningen zijn op grond van een voorrangsregeling via publicatie verhuurd aan kandidaten met een Wmo-verhuisindicatie.

Toewijzingen, anders dan Thuis in Limburg

Doelgroep	Aantallen
Student via Maastricht Housing	205
Niet Daeb	23
Buiten Maastricht	6
Adhoc	9
Aanleunwoningen	1
Nieuwbouw	7
Leefbaarheid	1
Doorschuif	1
Herstructurering	2
Som	255

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Sommige mensen hebben extra hulp nodig bij het vinden van een woning, en soms ook begeleiding bij het wonen. Het gaat bijvoorbeeld om hulp aan ouderen, studenten, mensen uit de maatschappelijke en daklozenopvang, arbeidsmigranten en

ex-gedetineerden. Om de huisvesting goed te regelen, hanteren we specifiek beleid en participeren we in daartoe opgestelde structuren.

Huisvesting statushouders

De Maastrichtse corporaties zijn met de gemeente Maastricht in 2023 de inspanningsverplichting aangegaan om 266 statushouders te huisvesten. De taakstelling huisvesting statushouders wordt halfjaarlijks opgelegd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en de staatsecretaris van Justitie en Veiligheid. Met de Maastrichtse corporaties maakt de gemeente Maastricht afspraken over de huisvesting en vertaalt deze in een jaarplan Woonruimteverdeling. In 2023 hebben in totaal 235 statushouders een woning aangeboden gekregen, de taakstelling is hiermee niet gehaald. Wij hebben in het verslagjaar 27 statushouders in Maastricht gehuisvest. Deze zijn verdeeld over 11 woningen.

In Eijsden-Margraten heeft Maasvallei 6 statushouders gehuisvest. Daarnaast voert Maasvallei het beheer voor enkele tijdelijke woonlocaties voor statushouders die eigendom zijn van de gemeente Eijsden-Margraten.

Woningzoekenden met een zorgbehoefte

Buiten de huisvesting van regulier woningzoekenden, bieden we woonruimte aan woningzoekenden met een zorgbehoefte. Dit doen we in samenwerking met diverse zorginstaties. In dit kader werkten we in 2023 samen met:

- Stichting Radar (huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking).
- Stichting Fokus (huisvesting van mensen met een fysieke beperking of handicap).
- Envida (huisvesting van senioren met een zorgvraag).

Om deze doelgroep te kunnen huisvesten, verhuren we een deel van onze woningen via collectieve of individuele overeenkomsten. In dat kader zijn er in 2023 11 woningen via Envida toegewezen.

Housing Maastricht

In 2023 participeerden we ook in het samenwerkingsverband 'Housing Maastricht'; een verband tussen de Maastrichtse woningcorporaties, Levanto, Leger des Heils, Koraal, Xonar, Radar en Kredietbank Limburg. Doelstelling van dit samenwerkingsverband is om cliënten vanuit een intramurale woonsituatie door te laten stromen naar een zelfstandige woning. Housing voert regie gedurende het eerste woonjaar en is hierin de schakel tussen bewoner, hulpverlening en de corporatie om zo een duurzame wooncarrière te verwezenlijken. In het verslagjaar zijn door ons 13 woningen toegewezen aan een 'housing traject'.

PIM-Zuid B.V.

De Maastrichtse woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt hebben de verhuur- en beheerwerkzaamheden van woonwagendstandplaatsen en (huur)woonwagens ondergebracht bij PIM-Zuid B.V. Wij zijn aandeelhouder in deze vennootschap. PIM-Zuid B.V. beheert voor ons 16 standplaatsen en 3 woonwagens. In 2023 hebben er geen woonwagens en standplaatsen leeg gestaan.

"Buiten de huisvesting van regulier woningzoekenden, bieden we woonruimte aan woningzoekenden met een zorgbehoefte"

Ad-hoc

In de periode voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop van huurwoningen, worden de woningen soms voor een beperkte tijd anti-krak bewoond. Met het tijdelijk verhuren van te slopen woningen wordt voorkomen dat ze verloederen door vandalisme, brandstichting of ander oneigenlijk gebruik. Hiervoor hebben we een samenwerking met Ad-Hoc. Tegen een geringere huurprijs kunnen woningzoekenden op basis van de leegstandswet een tijdelijk huurcontract aangaan, tot de woning gesloopt wordt. In 2023 hebben we in de wijk Heer te slopen woningen aan Ad-Hoc verhuurd.

Dienstverlening aan derden

Woningcorporaties kunnen onder voorwaarden werkzaamheden voor derden uitvoeren. In dat kader voeren we voor een tweetal partijen werkzaamheden uit.

Beheerwerkzaamheden voor gemeente Eijsden-Margraten

In de gemeente Eijsden-Margraten bezitten we 56 woningen die niet passend zijn om te verhuren aan statushouders. Als bijdrage in de huisvestingsopgave voor statushouders voerden we in 2023 het beheer uit van de 13 woningen die eigendom zijn van de gemeente en verhuurd worden aan statushouders.

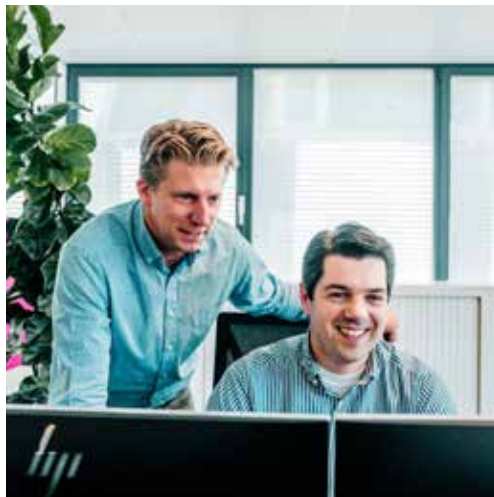
Beheerwerkzaamheden voor woningstichting Berg en Terblijt

Op grond van een dienstverleningsovereenkomst voeren we de administratieve, technische en sociaalmaatschappelijke werkzaamheden voor Woningstichting Berg en Terblijt (294 verhuureenheden) uit. In 2023 is er op bestuurlijk niveau gesproken over het herijken van de dienstverlening. In 2024 zal hierover besluitvorming plaatsvinden.



Bewoonster zorgwoningen Hagerpoort

GOED LEVEN GOED WONEN



2. LEEFBARE WIJKEN MET AANTREKKELIJKE BUURTEN

Sterk verankerd in de wijk, de buurt in balans

In onze koers hebben we vastgelegd dat we de komende periode een focus leggen op het creëren van leefbare wijken en aantrekkelijke buurten. Dat zijn wijken en buurten waar bewoners graag willen verblijven en wonen, en hun beleving op dit vlak uitgangspunt is. Dit creëren we niet door louter in 'stenen' te investeren. We investeren ook in 'leefbaarheid', zoals het inrichten en onderhouden van het groen rondom onze woningen, het faciliteren van bewonersinitiatieven die bijdragen aan de sociale cohesie of fijne woonomgeving en het aanpakken van sociale problematiek. In het verslagjaar hebben we dit als volgt gedaan.

Leefbaarheidsstrategie

Onze missie 'goed leven, goed wonen' vraagt meer dan alleen het goed uitvoeren van je kerntaken. Daarom hebben wij in 2023 onze ambities op het vlak van 'leven' vastgelegd in een eigentijdse leefbaarheidsstrategie. Deze strategie brengt lijn aan in onze doelstellingen en activiteiten om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke impact waar wij voor staat, te organiseren en te realiseren. Daarbij willen we de potentie van de eigen huurderscontacten/relatie huurder-verhuurder verkennen, ontdekken en benutten. De strategie is eind 2023 vastgesteld en wordt in 2024 organisatie breed uitgerold om te komen tot programmeringen in onze wijken vanuit deze strategie.

Netwerken met professionals én bewoners

Dit kunnen we niet alleen en willen daarom een betrouwbare netwerkpartner zijn. Gezamenlijk werkten we aan het verbeter

ren van het welzijn van onze huurders en de leefbaarheid in de wijken waar we actief zijn. In het verslagjaar participeerden we daarom in diverse netwerken om krachten te bundelen:

- *Zorg- en Veiligheidshuis Maastricht-Heuvelland*. In dit verband werken gemeenten, woningcorporaties, justitiële partners en zorgpartners samen om de meest moeilijke zorg- en veiligheidsproblemen op het gebied van overlast, criminaliteit, verward gedrag, huiselijk geweld, kindermishandeling en radicalisering aan te pakken.



Sjoelmiddag met bewoners van het Recessenplein

"We investeren ook in 'leefbaarheid', zoals het inrichten en onderhouden van het groen rondom onze woningen, het faciliteren van bewonersinitiatieven die bijdragen aan de sociale cohesie of fijne woonomgeving en het aanpakken van sociale problematiek."

- *Loket Housing*. Dit loket is een samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstaties. Het biedt bemiddeling om mensen, die woonachtig zijn in een Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, GGZ-instelling of een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking, weer zelfstandig te laten wonen. Maasvallei reserveert hiervoor jaarlijks een vastgesteld aantal sociale huurwoningen.
- *Begeleid wonen*. Dit betreft een samenwerkingsverband met Radar. Wij stelden in 2023 woningen beschikbaar aan Radar om personen met een (verstandelijke) beperking onder begeleiding extramuraal te laten wonen.
- *Leefbare Wijken Aanpak*. De Leefbare wijken Aanpak (LWA) is een netwerkorganisatie tussen actieve partners in de Maastrichtse wijken, die gericht is op samenwerken met (georganiseerde) bewoners in collectieve wijkvraagstukken. Het doel van dit netwerk is om duurzaam bij te dragen aan schone, veilige, leefbare en inclusieve wijken in Maastricht. Vaste

partners in deze netwerkorganisatie zijn de politie, team Handhaving, de Maastrichtse woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt, stichting Trajekt en de gemeente Maastricht. In 2023 kwamen de vaste partners maandelijks bij elkaar in stedelijke gebiedsteams (Noord-Oost, Noord-West, Zuid-Oost en Centrum/Zuid-West) en een regieteam. Het afgelopen jaar is de meerwaarde van de Leefbare Wijken Aanpak (LWA) uitgesproken door alle betrokken organisaties. Daarbij is de behoefte uitgesproken om het LWA-principe zodanig te transformeren dat het meer gestructureerd is en aansluiting bij andere ontwikkelingen in Maastricht geborgd wordt. Daarvoor is er een transitie gestart onder leiding van een externe procesbegeleider. In 2024 worden de contouren van de transitieopgave verder ingevuld.

Daarnaast voerden we met diverse stakeholders overleg over de koers en de operationele uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. De overlegstructuur hiervoor zag er in 2023 als volgt uit:

Stakeholder	Overleg	Overlegfrequentie
Gemeente Maastricht	Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW) inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid	4x
	Ambtelijk Overleg Wonen en Wijken (AOWW) inzake coördinatie prestatieafspraken	4x
	Werkgroepen t.b.v. uitwerking prestatieafspraken	Frequent
	Leefbare Wijken Aanpak	Frequent
	Overleg Veiligheidshuis	Frequent
Gemeente Eijsden- Margraten	Bestuurlijk Overleg inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid	3x
	Ambtelijk Overleg inzake uitvoering prestatieafspraken	4x
Gemeente Gulpen-Wittem	Bestuurlijk Overleg inz. samenwerking	1x
	Ambtelijk Overleg inzake prestatieafspraken	2x

Stakeholder	Overleg	Overlegfrequentie
Gemeente Beek	Bestuurlijk Overleg inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid	-
	Ambtelijk Overleg inzake uitvoering prestatieafspraken	2x
Woningstichting Berg & Terblijt	Bestuurlijk overleg	5x
	Operationeel overleg	Frequent
Woningstichting Servatius	Bestuurlijk overleg woningcorporaties Maastricht	4x
	Ambtelijk overleg	Frequent
Woningstichting Woonpunt	Bestuurlijk overleg woningcorporaties Maastricht	4x
	Ambtelijk overleg	Frequent
Woningstichting Wonen Limburg	Bestuurlijk overleg woningcorporaties Maastricht	4x
	Ambtelijk overleg	Frequent
Huurdersvereniging Woonvallei	Bestuurlijk overleg	7x
	Operationeel overleg	Frequent
Bewonersoverleggen op complexniveau (BOC)	Operationeel overleg	1x BOC-dag Frequent over operationele vragen
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Bestuurlijk overleg	1x
Autoriteit Woningcorporaties (AW)	Bestuurlijk overleg	1x
Thuis in Limburg	Bestuurlijk overleg	2x
PIM-Zuid B.V	Bestuurlijk overleg	4x
Aedes	Ledenbijeenkomsten door bestuurder	Diverse

Bewonersinitiatieven

Belangrijke uitgangspunten van onze strategie is de buurtgerichte aanpak en het stimuleren van een inclusieve samenleving. We gaven huurders en andere bewoners de rol van 'samenwerkingspartner' om samen invulling te geven aan onze missie 'goed leven, goed wonen' in hun buurt. De betrokkenheid en verantwoordelijkheid van bewoners voor hun woonomgeving zijn van cruciaal belang voor de kwaliteit van leven in onze wijken. Dit maakt hen waardevolle samenwerkingspartners.

Om bewonersinitiatieven en de inzet van onze Huurdersvereniging Woonvallei te financieren, reserveren we jaarlijks een budget. In 2023 betroffen de uitgaven hiervoor:

- Participatie € 48.622
- Leefbaarheid € 205.402

De participatiegelden zijn volledig toegekend aan huurdersvereniging Woonvallei. De gelden voor leefbaarheid zijn ingezet om bewonersinitiatieven te financieren. Daarbij beperkten wij ons in 2023 niet enkel tot het principe van schoon, heel en veilig, maar stimuleerden we juist ook initiatieven die betrekking hadden op vergroening en het versterken van sociale contacten in en rondom onze wooncomplexen.

In 2023 zijn de volgende bewonersinitiatieven gerealiseerd:

- Het plaatsen beveiligingscamera's bij 8 wooncomplexen om veiligheid te waarborgen.
- Het verfraaien en aankleden van een bewonersontmoetingsruimte in het woongebouw aan de Brouwersweg.
- Het herinrichten van het achterterrein van het woongebouw gelegen aan Hoog Frankrijk en Herbenusstraat.
- Aanpak van de parkeerproblematiek in Trichterveld samen met bewoners en de gemeente.

Wijkdagen

Jaarlijks organiseren we wijkdagen waar we onze bewoners ontmoeten. Na de grootschalige 'Tour de Maastricht en omgeving' in 2022, hebben we dit in 2023 kleinschaliger uitgevoerd door pop-up cafés bij onze woongebouwen aan de Van Hasseltkade, Sint Teunisgang, het Bassin, Amby, en de Herbenusstraat en onze woongebouwen in Gulpen te organiseren. In deze pop-up-café's hebben wij bewoners laagdrempelig mogen ontmoeten om stil te staan bij de beleving van hun buurt en wijk. Zaken die niet ter plekke konden worden opgepakt, zijn op een later moment met de bewoner(s) teruggekoppeld of er is een verbinding gelegd met een partner om dit samen met de bewoners op te pakken.



Pop-up café Herbenusstraat

Complexschouwen

De beleving van de huurders over hun woning en leefomgeving is belangrijke informatie om aantrekkelijke buurten te creëren. Daarom voeren we jaarlijks complexschouwen uit. We bezoeken dan met een team van diverse medewerkers wooncomplexen en evalueren samen met bewoners de kwaliteit van woongebouwen en de leefomgeving. Bij deze rondgangen zijn de bewoners leidend en luisterden wij naar hun beleving. In 2023 hebben wij de volgende complexen bezocht:

- Oude Rijksweg, Gulpen
- Blauwe Veste, Maastricht
- De Lindepoort/Maagdendries, Maastricht
- Achter den Handel, Maastricht
- Blanckenberghofstraat, Maastricht
- Holtumhoeve, Maastricht
- Vlierhoven, Maastricht

Wijklooppunten

We willen zichtbaar en herkenbaar zijn in onze wijken en weten wat er speelt. Om laagdrempelig contact en verbindingen met onze huurders te leggen openen we 'wijklooppunten'.

Op deze locaties zijn wij (en eventuele partners, bewonersvertegenwoordigers) op vaste momenten aanwezig. Huurders bezoeken ons voor allerlei vragen en suggesties over het leven en wonen in hun wijk.

In 2023 zijn we met een wijklooppunt in de wijk Amby gestart en hebben we de voorbereidingen getroffen voor een wijklooppunt in de wijk Heer. Deze zal begin 2024 daadwerkelijk geopend worden. Samen met bewoners en onze partners bekijken we in welke andere wijken inlooppunten geopend zullen worden.

Groenprojecten

De uitstraling van onze woningen en de woonomgeving is het visitekaartje van de wijk. We streven er niet alleen naar om te zorgen voor een schone en goed onderhouden omgeving, maar we richten ons ook op een eigentijdse benadering met aandacht voor groenvoorzieningen. Een groene leefomgeving heeft een positief effect op het welzijn en de gezondheid van onze bewoners, maar ook voor de diversiteit van het straatbeeld, ontmoetingsmogelijkheden, fysieke activiteit, waterbeheer en het bevorderen van biodiversiteit en klimaatbestendigheid.

In 2023 zijn we in de wijken Statenkwartier, Amby, Scharn en Heer gestart met het achterhalen van wensen om deze te vertalen in concrete groenprojecten. Zo blijkt er behoefte te zijn aan het realiseren van een binnentuin, het creëren van schaduwplekken om aangenaam buiten te blijven te vertoeven op warme dagen en het realiseren van een moes- en kruidentuin. In 2024 krijgen deze wensen hun beslag. Daarbij zoeken we de samenwerking met bewoners en partners.

Georganiseerde Bewoners

Betrokken bewoners zijn een belangrijke pijler om ingezette leefbaarheidsprojecten te laten slagen. We omarmen hun ideeën en bieden diverse participatievormen aan. Daarbij hebben we aandacht voor maatwerk en leggen een focus op versterking van kwetsbare bewonersgroepen. We doen dit onder meer door het oprichten van bewonerscommissies (BOC), bewonerskrachtteams (BKT) en gestructureerd overleg met de huurdersbelangenvereniging Woonvallei.

Bewonerscommissies

Wij zien de meerwaarde van huurders die in een wooncomplex (of voor meerdere nabijgelegen wooncomplexen) de belangen van alle huurders behartigen. Door de betrokken huurders te verenigen in een bewonerscommissie (BOC) kunnen we gestructureerd gesprekken voeren over hun wensen en behoefte van schoon-heel-veilig, groen en gewenste onderlinge sociale interacties.

In 2023 hebben wij met 23 bewonerscommissies gesprekken gevoerd. Als dank voor hun inzet hebben we deze vrijwilligers bedankt met een boottocht van Rederij Stiphout met interactieve lunchtafels waar we samen terugbliken op het afgelopen jaar en doorkeken naar het komende jaar.



BOC dag

Bewonerskrachtteams

De meerwaarde van het oprichten van Bewonerskrachtteams (BKT) is gebleken. Bewonerskrachten zijn actieve en betrokken bewoners van een wijk die een belangrijke rol spelen in het creëren van een fijne woonomgeving. Zij zijn de oren en ogen in de wijk, signaleren gebreken en onveilige situaties en spreken bewoners daarop aan of geven deze door Maasvallei.

Het operationele BKT in Amby is het afgelopen jaar verder geprofessionaliseerd en we mogen zeker stellen dat dit team op volle toeren draait! Het komend jaar wordt gekeken of er op basis van de ambities van dit BKT aanvullende trainingen, of andere zaken, gefaciliteerd moeten worden vanuit Maasvallei. In 2023 is er een BKT opgericht in de wijk Heer en hebben we voor de wijk Mariaberg de krachten met Woonpunt gebundeld. In deze wijk is er sprake van gemengd bezit waardoor het aangaan van deze samenwerking vanuit bewonerszogen logisch is. Daarnaast is gepolst of een soortgelijke samenwerking van de grond kan komen in het Wittevrouwenveld met de drie woningcorporaties. Daarbij gaat het om aansluiting bij het BKT van Servatius. In 2024 wordt samen met de bewoners gekeken wat hiervoor de mogelijkheden zijn.

Energiecoaches

Het jaar 2023 stond voor ons ook in het teken van het aanpakken van energiearmoede. In 2023 hebben Maasvallei, Servatius en Woonpunt gezamenlijk 13 opgeleide energiecoaches ingezet om huisbezoeken uit te voeren. Vanuit het principe 'wat verbruik je, wat verspil je en wat kun je besparen' gaven de coaches inzicht in het energieverbruik en adviseerden ze over energiebesparende maatregelen. Daarnaast werden er eenvoudige energiebesparende maatregelen aangebracht. In totaal zijn er 2000 adressen bezocht.



Energiecoach aan het werk in de Wethouder Vrankenstraat

Onder de paraplu van de energiecoaches bezochten we de woongebouwen aan de Wethouder Vrankenstraat in Heer en aan de Adelbert van Scharnlaan. Bewoners werden in de gelegenheid gesteld om ons en elkaar te ontmoeten. Onder het genot van een kopje koffie en een stukje vlaai gingen bewoners met de energiecoaches in gesprek. Ook was er ruimte voor ontspanning en ontmoeting middels oud Hollandse spelen en ter plaatse gemaakte ijsjes. Komend jaar bekijken we of de inzet van energiecoaches wordt voortgezet en/of welke rol wij nemen in de aanpak van energiearmoede.

Studentenoverleg

Studentenhuisvesting is bij ons een speerpunt. We investeren daarom in het optimaliseren van onze dienstverlening en passende woningen. Het afgelopen jaar zijn er diverse gesprekken gevoerd met bewoners van studentenhuizen om te achterhalen op welke wijze studenten meer betrokken willen worden bij hun woongebouw en de directe woonomgeving.

Op basis van deze gesprekken is er voor zowel het woongebouw aan de Baanderthoeve als aan de Oude Maasstraat een specifiek woonconcept ontwikkeld. Kenmerkend voor dit woonconcept is dat één van de studentbewoners zich als huiscoach inzet. Dat betekent dat hij/zij toeziet op een voldoende opgeruimde woonomgeving en voor ons (en omwonenden) het eerste aanspreekpunt is. Voor specifieke zaken waar deze huiscoach niet uitkomt krijgt hij een helpende hand geboden van onze complexbeheerder. Dit woonconcept is ontwikkeld om meer verdraagzaamheid en begrip tussen studenten en andere wijkbewoners te bewerkstelligen. De pilot van de huiscoach wordt het komend jaar geëvalueerd waarbij gekeken wordt of dit fenomeen in meerdere studentencplexen toe-

gepast kan gaan worden. In beide woongebouwen zijn de studenten in december kunnen gaan wonen.

Het woongebouw aan de Baanderthoeve in Amby werd bewoond door zusters, maar is ten gevolge van het vertrek van de orde in 2023 herbestemd voor studenten. Eind december zijn de studenten ingetrokken. In de aanloop hiernaar is er een bewonersavond georganiseerd en een werkgroep geformeerd om samen met de studenten afspraken te maken over elkaars verwachtingen en het opzetten van een warm-welkomactiviteit voor de directe woonomgeving in 2024.

Daarnaast is er in overleg met studenten gewerkt aan het oplossen van afvalproblematiek aan de Lakenweverstraat en de Kruisherengang door daar afvalcontainers te plaatsen. Tevens is de pilot 'keyless entry' (zonder sleutel je woning binnenkomen) geëvalueerd.

Buurtbemiddeling

In de gemeente Maastricht kan stichting Buurtbemiddeling worden ingezet bij conflicten tussen bewoners. Onafhankelijke bemiddelaars trachten om partijen tot een oplossing te laten komen. In 2023 is het aantal aangemelde casussen in Maastricht gedaald naar 146. Circa 66% hiervan is met succes bemiddeld. Vanuit Maasvallei zijn er in 2023, 13 casussen bij Buurtbemiddeling aangemeld.

In 2023 heeft de gemeente Eijsden-Margraten ook een samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling gesloten, zodat inwoners van deze gemeente ook gebruik kunnen maken van deze dienstverlening.

Aanpak hennepoverlast

Het telen en houden van verdovende middelen in onze woningen is niet toegestaan. In samenwerking met de politie wordt hierop streng toegezien. Bij overtreding volgen er sancties die kunnen leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst. In 2023 zijn 3 woningen gesloten op basis van de Opiumwet.

3. OPTIMAAL VOLDOEN AAN DE VRAAG VAN DE DOELGROEP DOOR KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE GROEI

Effectieve vastgoedsturing

De wereld om ons heen verandert, en wij moeten meeveranderen om een passend antwoord op de huisvestingsvraag van onze doelgroepen te houden. In 2023 is het strategisch vastgoedbeheer verder geoptimaliseerd. Hierbij is de focus gelegd op het vaststellen van de kaders en een verbeterd inzicht in de portefeuille.

Strategisch vastgoedbeheer



Bouw in de Rembrandtstraat

“Speerpunten zijn het toevoegen van woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een zorgvraag, en woningen voor studenten.”

In het voorjaar is onze portefeuillestrategie geactualiseerd en in lijn gebracht met ons nieuwe strategisch plan. In de portefeuillestrategie zijn de doelen ten aanzien van de opbouw en samenstelling van ons vastgoedbezit herijkt. Speerpunten zijn het toevoegen van woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een zorgvraag, en woningen voor studenten. Daarnaast hebben we de kaders over de gewenste kwaliteit van het vastgoed bepaald.

Om de vertaling van onze portefeuillestrategie naar een tactisch niveau te professionaliseren, hebben we in 2023 geïnvesteerd in de aanschaf van de beheermodule SAM van leverancier Ortec. We zijn begonnen met de voorbereidingen om dit programma in 2024 operationeel te hebben. In 2024 wordt ook gewerkt aan het verder professionaliseren van het strategisch vastgoedbeheer door het actualiseren van onze wijkvisies, het houden van complexsessies, het opstellen van complexplannen en het verder opstellen van product markt combinaties.

Transitieopgave

Om de waarde van onze vastgoedportefeuille te behouden, is het van groot belang om onze woningen toekomstbestendig en duurzaam te maken. De portefeuillestrategie bevat daarom een ‘wensportefeuille’ die we willen verwezenlijken. Hierbij volgen we een groeiscenario, waarbij de focus wordt gelegd op het toevoegen van huisvesting voor mensen met een zorgvraag en studenten. In dat kader realiseren we bij voorkeur levensloopbestendige zorggeschikte woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en (on)zelfstandige studentenwoningen. In mei 2023 is hieraan invulling gegeven door het wooncomplex aan

de Burgemeester Bauduinstraat (nieuwbouw van 60 levensloopbestendige appartementen) in de verhuur te nemen.

Grondaankopen en -verkoop

In 2023 zijn er geen grond aan- of verkopen gedaan.

Limburgse Bouwstroom

In het verslagjaar participeerde we ook in de projectgroep 'Limburgse Bouwstroom'. Doelstelling is om samen met andere Limburgse woningcorporaties grootschalig conceptwoningen in te kopen. Veelal worden dergelijke woningen in een fabriek (deels) geprefabriceerd. Dit moet leiden tot lagere bouwkosten, een sneller uitvoeringsproces en een hogere leveringszekerheid. In 2023 is toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemende woningcorporaties en het opstellen van een marktbenaderingsstrategie om een of meerdere leveranciers te selecteren. In 2024 zal de daadwerkelijke marktuitvraag om een of meerdere leveranciers te selecteren uitgezet worden.

Realisatie wensportefeuille

Op donderdag 9 maart 2023 ondertekenden minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de betrokken partijen de Woondeal Limburg. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. In lijn met deze woondeal en onze portefeuillestrategie voegen we jaarlijks ca. 50 woningen aan onze portefeuille toe. Daarbij leggen we een focus op (zorggeschikte) woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en woningen voor studenten.

Het onderstaande overzicht geeft inzicht in de nieuwbouwprojecten die in 2023 zijn opgeleverd, in uitvoering gebracht of in voorbereiding genomen zijn.

Wittevrouwenveld, Bauduinstraat

In deze wijk hebben we twee woongebouwen met in totaal 80 levensloopbestendige appartementen voor de sociale huursector gerealiseerd; een woongebouw met 60 appartementen voor Maasvallei en een naastgelegen woongebouw met 20 appartementen voor Servatius. In dit nieuwbouwplan hebben we bewust gekozen voor een mix van 1- en 2-slaapkamerappartementen, waardoor er huisvesting voor een brede doelgroep geboden wordt. De nieuwe woningen zijn in 2023 toegewezen aan senioren, jongeren en woonurgenten.



Collega Lerou Bastiaens op het nieuwe complex aan de Burgemeester Bauduinstraat

“Wij zijn trots op de goede kwaliteit van onze woningen. Het is daarmee ons ‘unique selling point!’”

Amby, Rembrandtstraat

In 2023 is gestart met de realisatie van ons nieuwbouwplan aan de Rembrandtstraat in de wijk Amby. Daartoe zijn de plannen tijdens inloopavonden aan de buurtbewoners gepresenteerd en werd de gelegenheid geboden om bezwaren te uiten. Aangezien er geen bezwaren waren, is het project vergund en werden in Q3 de 36 verouderde duplexwoningen gesloopt. Eind 2023 is gestart met de bouw van 12 gezinswoningen en 17 appartementen. De oplevering is eind 2024 geprognostiseerd.

Het plan omvat niet alleen de nieuwbouw aan de Rembrandtstraat, maar ook het renoveren/verduurzamen van woningen in het omliggende gebied. In 2023 zijn er 32 gezinswoningen aan de Cramer van Brienestraat e.o. aangepakt. In de periode 2024-2026 worden er nog ca. 100 eengezinswoningen in de directe nabijheid van de Rembrandtstraat gerenoveerd en verduurzaamd.

Masterplan ‘Heer en Meester’, Heer

Sinds 2014 werken we aan een gefaseerde uitvoering van het masterplan ‘Heer en Meester’. In 2023 lag de focus op het ontwikkelen van 3 deelplannen, gelegen aan de St. Josephstraat/7 Januaristraat, Gerard Walravenstraat en het gebied gelegen tussen Onder de Kerk/7 Januaristraat.

Eind 2023 is het programma van het deelplan St. Josephstraat/ 7 Januaristraat vastgesteld. Op deze locatie worden 22

appartementen gesloopt om plaats te maken voor 34 levensloopbestendige woningen. De Omgevingsvergunning is aangevraagd en we verwachten dat we medio 2024 kunnen starten met de uitvoering.

We vinden het belangrijk dat wijken over voldoende zorgwoningen beschikken, zodat we huurders in 'hun' wijk passende huisvesting kunnen aanbieden. Dit bevordert de doorstroming. In 2023 zijn we samen met Envida gestart met de planontwikkeling van een woonzorgzone aan de Gerard Walravenstraat. Doelstelling is om in 2024 een definitief ontwerp te hebben.

In de zomer van 2023 heeft de stad Maastricht en (onder meer) de wijk Heer veel wateroverlast gehad ten gevolge van hevige regenval. De wateroverlast in ons herstructureringsgebied 'Onder de Kerk' was dermate groot, dat we voortijdig gestart zijn met herhuisvesten van huurders van woningen die uiteindelijk gesloopt worden. Gelijktijdig zijn we begonnen met het in beeld brengen van hotspots van wateroverlast en hittestress. Op basis van deze informatie herijken we, samen met de gemeente Maastricht, de invulling van dit plangebied.

Studentenhuisvesting 'The Hive Maastricht', Randwyck

In Maastricht is de vraag naar betaalbare studentenwoningen groot. In ons Ondernemingsplan hebben we daarom de groei van het aantal studentenwoningen tot speerpunt benoemt en initieerden we het plan voor een studentencampus met 250 betaalbare studentenkamers aan het Walter Hallsteinplein in de wijk Randwyck. In 2023 hebben we besloten om de planontwikkeling te pauzeren, omdat bleek dat de realisatie op basis van de huidige uitgangspunten momenteel niet financieel haalbaar is.

Onderhoud 2023

Wij zijn trots op de goede kwaliteit van onze woningen. We zijn ervan overtuigd dat kwalitatief goed vastgoed in belangrijke mate bijdraagt aan het creëren van leefbare wijken met aantrekkelijke buurten. Het is daarmee in feite ons 'unique selling point'.

In ons vastgoedonderhoud maken we onderscheid tussen planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en woningverbetering. In lijn met de nationale prestatieafspraken hebben we in 2023 wederom fors geïnvesteerd in het verduurzamen van onze woningvoorraad. Ook de meerjarenbegroting 2024-2029 toont forse reserveringen voor het planmatig renoveren en verduurzamen van woningen. Op basis van de huidige om-

standigheden verwachten we in 2028 geen reguliere huurwoningen met een energielabel E, F en G te hebben.

Daarbij hebben we oog voor woningen die geen deel uit maken van een verduurzamingsproject. Indien deze woningen nog meerdere jaren bewoond blijven, verduurzamen we ze met een 'klein pakket aan energetische maatregelen', zoals dubbelglas, het isoleren van de gevel/vloer/dak. Daarmee realiseren we een beperkte labelsprong naar bijv. label D. In 2023 hebben we twee leveranciers geselecteerd om deze werkzaamheden uit te voeren.

Onderhoudsuitgaven 2023*

Niet planmatig onderhoud		
	begroot	realisatie
Klachtenonderhoud	1.461	1.702
Mutatieonderhoud	1.353	1.347
Totaal	2.814	3.049
Planmatig onderhoud	2.621	1.656
Contract onderhoud	613	570
Totaal onderhoud	6.048	5.275
Groot renovatie/verbeteringen	876	341
Totaal generaal	6.924	5.616

*Uitgaven aan woningaanpassingen in het kader van de Wmo zijn niet begroot en maken geen onderdeel uit van het overzicht, omdat ze gefinancierd worden met Wmo-subsidie.

Niet-planmatig onderhoud

Onder niet-planmatig onderhoud vallen de onderhoudswerkzaamheden ten aanzien van klachten- en bij woningmutaties. In lijn met voorgaande jaren zien we een toename van de mutatiekosten ten gevolge van gestegen loon- en materialenkosten. Daarnaast was er sprake van een toename van het aantal huuropzeggingen. In het verslagjaar hadden we 432 huuropzeggingen, hetgeen 2,4% meer is ten opzichte van 2022 waarin 422 huuropzeggingen plaatsvonden. Desalniettemin bleef het mutatieonderhoud (€ 1.347.000) binnen het hiervoor gereserveerde budget van (€ 1.353.000). Er is in 2023 één mutatierenovatie geweest van boven de € 50.000 en 14 renovaties van boven de € 20.000.

Het onderhoudsbudget voor klachtenonderhoud is in 2023 overschreden met een bedrag van € 241.486. De uitgaven bedroegen € 1.702.486 terwijl er € 1.461.000 was begroot. De

overschrijding is onder meer terug te voeren op de extra vergoeding voor de ketenpartners Niet Planmatig Onderhoud om vanaf 2023 ook de telefonische intake van onderhoudsklachten te doen.

Planmatig- en contractonderhoud

Het contractonderhoud is conform afspraken binnen de begroting uitgevoerd. In het verslag jaar bedroegen de uitgaven voor werkzaamheden op contractbasis € 570.000 waarvoor € 613.000 was begroot.

De uitgaven van het planmatig onderhoud bedroegen in het verslagjaar € 1.656.000 en zijn daarmee € 965.171 onder budget gebleven. Kanttekening is dat € 295.000 van dit bedrag in 2024 wordt uitgevoerd. Het feit dat we onder het budget bleven, is terug te voeren op:

- In de begroting opgenomen werkzaamheden, zoals buitenschilderwerken, dakwerkzaamheden of het vervangen van kozijnen, bleken uiteindelijk minder noodzakelijk en konden worden uitgesteld. De grootste uitgestelde kostenpost betrof het vervangen van een deel van een dak incl. asbestsanering (€ 100.000). Deze werkzaamheden zijn ten gevolge van veranderde regelgeving onderdeel geworden van een later geplande grootschalige dakrenovatie.
- Begrootte onderhoudswerkzaamheden zijn onderdeel geworden van een renovatie-/verduurzamingsproject.
- Begrootte onderhoudswerkzaamheden zijn uiteindelijk gekwalificeerd als een woningverbetering en zijn daardoor gekwalificeerd als een 'investering'. Voorbeelden daarvan betroffen het vervangen van een lichtstraat bij een wooncomplex aan de Cypressenhoven door zelfregelende ventilatieroosters plus UV-werende beglazing om de hittestress in het gebouw te verminderen en het treffen van forse maatregelen bij 3 appartementencomplexen aan de Burgemeester Kessensingel om wateroverlast bij hevige regelval te verminderen.



Wmo-aanpassingen

In 2023 hebben we in 8 woningen WMO-aanpassingen voor een totaalbedrag van € 41.636 uitgevoerd. Daarnaast zijn er voor een totaalbedrag van € 43.325 reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan Wmo-voorzieningen uitgevoerd. Al deze kosten zijn vergoed vanuit de Wmo-subsidies.

Abonnement huurdersonderhoud

Wij bieden onze huurders een abonnement 'huurdersonderhoud'. Tegen een maandelijkse vergoeding worden kleine werkzaamheden zonder meerkosten uitgevoerd. Dit heeft ertoe geleid dat we in 2023 € 139.709 aan abonnementsgelden hebben ontvangen, waarbij de uitgaven € 222.229 bedroegen.

Energieprestatie vastgoedportefeuille

In lijn met de nationale prestatieafspraken kennen we de komende jaren een hoge prioriteit toe aan het verduurzamen van onze woningen met een energielabel E, F of G. Dit doen we op basis van 'no-regret' maatregelen, zoals het optimaal isoleren van de buitenschil en het toepassen van zonnepanelen. Ook wordt zo nodig de ventilatie verbeterd en nieuwe rookmelders aangebracht. Innovatieve technieken verkennen we op basis van kleinschalige pilots. Na deze ingrepen hebben de woningen overwegend energielabel A. Onze doelstelling is om uiterlijk in 2028 geen woningen meer te hebben met een energielabel E, F of G.

In 2023 hebben we 99 woningen verduurzaamd: 67 eengezinswoningen in de wijken Heer en 32 eengezinswoningen in de wijk Amby. De komende jaren verduurzamen we (complexmatig) nog circa 500 woningen.

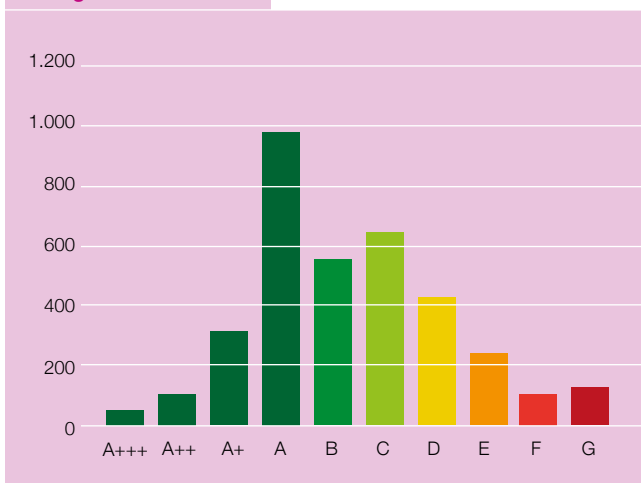
Overzicht energielabels

Ten gevolge van de overgang naar de rekenmethodiek NTA 8800 heeft onze woningportefeuille in 2023 gemiddelde energielabel C gescoord. Daar mogen we trots op zijn, maar het neemt niet weg dat we ambities en nog uitdagingen hebben om verder te verduurzamen. De tabel en grafiek op de volgende pagina geven de verdeling van de labels in 2023 weer.

Energielabel

Energielabel	Aantal vhe's	%
A+++	55	1,55
A++	106	2,98
A+	296	8,33
A	986	27,75
B	548	15,42
C	640	18,01
D	418	11,76
E	258	7,26
F	117	3,29
G	129	3,63
Totaal	3.553	100,00

Energielabels 2023



Prestatieveld duurzaamheid

	Maasvallei			Sector	waarde
	waarde	waarde	waarde		
	2021	2022	2023	B	
Isolatieprestatie (afstand tot doelstelling Standaard) (kWh/m ²)	54,6	57,2	47,5	C	39,00
Primair fossiel energieverbruik (EP2) (kWh/m ²)	214,0	218,1	197,1	C	186,8
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasgebruik per m ² (kg/m ²)	18,5	18,1	17,4	A	18,1

Vastgoedsturing; kennen en sturen op de juiste PMC's

Wij zijn een woningcorporatie voor alle doelgroepen van beleid, maar zien ook dat het aantal huurders met een zorgvraag en studenten groeit. We vinden het daarom belangrijk dat we voor deze doelgroepen passende huisvesting en een goede dienstverlening kunnen bieden. In 2023 hebben we met diverse planontwikkelingen geïnvesteerd in het verkennen van de juiste product-marktcombinatie voor deze twee doelgroepen.

Score Aedes-benchmark

Uit de Aedes-benchmark (d.d. augustus 2023) blijkt dat wij binnen de sector 'gemiddeld' scoren op de drie prestatievelen isolatieprestatie, primair fossiel energieverbruiken CO₂-uitstoot werkelijk gasgebruik per m². Hierbij zien we voor de komende jaren nog een uitdaging. De isolatieprestatie drukt de kwaliteit van de gebouwschil (isolatie en ventilatie) uit. De score is in 2023 weliswaar verbeterd, maar we zitten niet op de gewenste waarde. Het op grote schaal verduurzamen van complexen zal onze score verbeteren. De gemiddelde CO₂ uitstoot per woning ligt in 2023 onder de gemiddelde uitstoot in de sector. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de oplevering van 60 gasloze appartementen aan de Burgemeester Bau-duinstraat en door bij woningmutaties het koken op gas te vervangen door koken op elektra. Bij voorkeur verwijderen we dan ook de gasmeter, zodat er daadwerkelijk sprake is van een gasloze woning. Eind 2023 had Maasvallei 367 gasloze woningen, naar verwachting stijgt dit aantal in de komende jaren.

Huurders met een zorgvraag

Vanwege de vergrijzende de bevolking en het overheidsbeleid dat langer thuis wonen stimuleert, voegen we de komende jaren een groot aantal zorggeschikte huurwoningen toe. De plattegronden van nieuwbouwappartementen voldoen daarom in principe aan klasse BAT-2. Dit betekent dat deze woningen geschikt zijn voor mensen die aangewezen zijn op een rollator. Daarbij geloven we in het concept 'woon-/zorgzones', waarin mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en het zorgaanbod zich dicht in de buurt bevindt. Hierbij zoeken we de samenwerking met zorgleveranciers.

In het verslagjaar zijn we - samen met Envida - gestart met de planontwikkeling van een woon-/zorgzone in de wijk Heer. Tevens hebben 2 Maasvallei-medewerkers een focus gekregen op het in contact komen met oudere huurders, ze begeleiden bij huurgerelateerde vragen en het bevorderen van de doorstroming naar beter passende huisvesting.

Studentenhuisvesting

Voor ons zijn studenten een belangrijke doelgroep. We verwachten dat de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren blijft groeien en dat er in Maastricht ruimte is om extra huisvesting toe te voegen. Het verbeteren van onze dienstverlening aan studenten hebben we daarom tot speerpunt gemaakt en in het verslagjaar zijn er diverse acties uitgerold en investeringen gedaan.

Samen met Servatius en Woonpunt hebben we de mogelijkheden verkend om de dienstverlening te verbeteren. Studentenkamers adverteren we gezamenlijk via het platform 'Maastricht Housing', waarbij de toewijzing op basis van inschrijfduur plaatsvond. Niet-EU studenten ontvingen een extra inschrijftijd van 24 maanden. Ons (gezamenlijk) voornemen is om een nieuw portal te lanceren waar studenten zich inschrijven voor een kamer en het verhuurproces verder te digitaliseren, zodat er minder arbeidsintensieve handelingen nodig zijn, de foutmarge verkleind wordt en meer tijd gecreëerd wordt voor persoonlijk contact met de student. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2023 gestart.

Speciaal voor studenten bieden wij een app; Guestcompass. Via deze app is alle informatie over de woning, de huurovereenkomst, contact met Maasvallei etc. inzichtelijk. In 2023 hebben we het gebruik van deze app gepromoot en de resultaten zijn bemoedigend; meer dan 770 personen bekeken 7.835 pagina's in 1.820 sessies. Daarnaast maakten veel studenten gebruik van de mogelijkheid om via WhatsApp vragen aan Maasvallei te stellen. In 2024 zullen we de app verder optimaliseren en wederom het gebruik promoten.

Het proces van de voor- en eindopname bij mutaties en de sleuteluitgifte is in 2023 aangepast; de opnames vonden niet meer (allemaal) fysiek plaats en de sleuteluitgifte was op kantoor. Begin 2024 zullen we deze procesaanpassing intern evalueren.

In 2023 zijn we ons actiever gaan opstellen in de contacten met studenten. Ook in de avonduren waren we zichtbaar aanwezig

in de complexen. Dit heeft ertoe geleid dat we samen met bewoners van de studentencomplexen aan de Lakenweversstraat en de Kruisherengang het aldaar heersende afvalprobleem hebben aangepakt door (op pilot-basis) afvalcontainers te plaatsen. Uit een enquête blijkt dat de bewoners zeer tevreden zijn over deze oplossing; het resulteerde in schonere en veiligere complexen. In het verslagjaar zijn we ook begonnen met het actief aanbieden van begeleiding bij het opstellen van schoonmaakschema's. Ons doel is dat we hierdoor studentencomplexen schoner laten worden. In 2024 zullen we onze actieve benadering voortzetten en met bewoners van andere studentencomplexen met gelijksoortige afvalproblemen zoeken naar een oplossing.

Een belangrijke mijlpaal is dat we met de studentenverenigingen Koko en Saurus een samenwerkingsverband zijn aangegaan. Beide verenigingen zijn medeverantwoordelijk gemaakt voor het vullen en beheren van de studentencomplexen 'Baanderthoeve' (Koko) en 'Oude Maasstraat' (Saurus).



Ondertekeningmoment samenwerkingsverband studentenvereniging Koko

De toewijzing van een kamer gebeurt via deze verenigingen, maar wel onder dezelfde voorwaarden als een reguliere toewijzing. In het voorbereidingstraject mochten beide verenigingen ideeën aandragen. Dit heeft ertoe geleid dat wij deze complexen voorzien van wasmachines, wifi, leuke meubels, vloerbekleding en vitrage. Verder worden de keukens en badkamers maandelijks schoongemaakt. De kosten worden doorberekend in de servicekosten. In lijn met onze missie 'Goed leven, goed wonen' houden we bij deze complexen periodiek een overleg

met omwonenden, relevante instanties en de studentenverenigingen om te zorgen dat eventuele overlast voor de omgeving (fietsen, afval) vroegtijdig aangepakt worden en we feeling houden met de woonbehoeften van studenten.

Optimale onderhouds- en nieuwbouwprocessen

Voor ons is het een uitdaging om onze bedrijfsprocessen te optimaliseren vanwege veranderende marktomstandigheden of een verbeterde dienstverlening. In 2023 leidden traag verlopende vergunningsprocedures en de beperkte bouwcapaciteit tot vertragingen in onze uitvoeringsprogrammering. Grotendeels liggen de oorzaken dan ook buiten onze invloedssfeer.

Als antwoord hierop zijn we in 2023 gestart met het aanpassen van onze werkprocessen. Immers, daarop hebben we invloed. Een verandering betrof dat we sinds 2023 meerdere projecten gelijktijdig 'uitvoeringsgereed' zijn, dat we bij stagnatie van een specifiek project kunnen opvangen door alternatieve projecten versneld in uitvoering te brengen.

De aanhoudend forse investeringen in het verduurzamen van woningen betekende voor ons een veranderende kijk op het beleid en onderliggende financieringsmodellen. In het verslagjaar hebben we een aanzet gemaakt voor het herinrichten van het financieringsmodel van verduurzamingsprojecten. Tevens is 'duurzaamheid' een belangrijker onderdeel geworden in onze vastgoedsturing. In 2024 werken we deze beleidslijn verder uit.

GOED LEVEN GOED WONEN



4. OPTIMALE BEDRIJFSPROCESSEN

Interne organisatie

In 2023 stelden we ons strategisch plan vast. De voortgang monitoren we op strategisch en tactisch niveau in periodieke overleggen. Samen met de betrokken medewerkers maken we de vertaling naar concrete procesacties. Resultaten worden gedeeld waardoor nuttige feedback en input voor strategische bijstelling geborgd zijn. Schematisch ziet deze cyclus er als volgt uit:

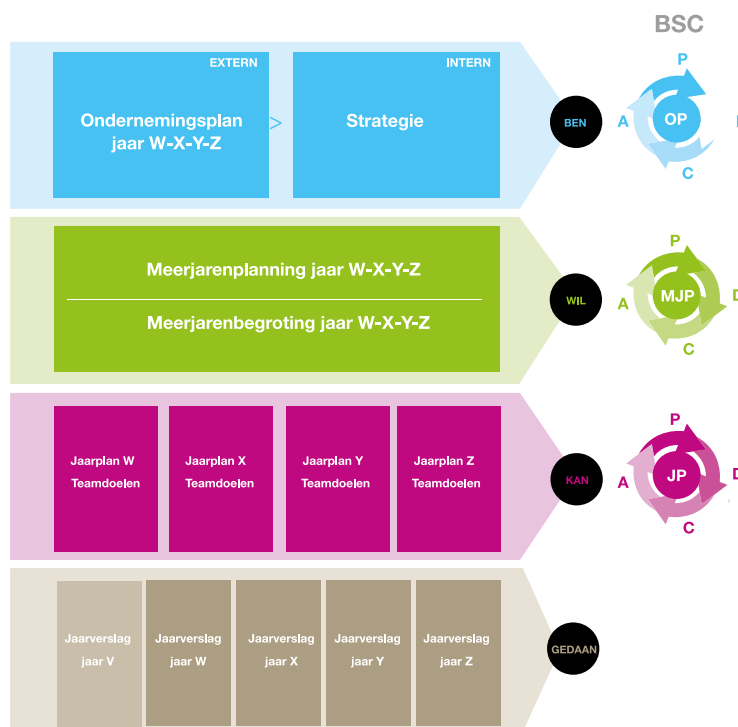
Organisatiestructuur

Wij maken gebruik van een matrix-organisatiestructuur waarin

medewerkers zowel op procesniveau als functioneel niveau samenwerken aan het realiseren van doelen. De verantwoordelijkheden en mandaten zijn duidelijk en afgestemd, hierdoor kan op efficiënte wijze effectieve besluitvorming plaatsvinden.

Risicomanagement is integraal onderdeel van alle processen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Maasvallei wil door middel van het risicomanagement inzicht krijgen in de belangrijkste risico's, en deze mitigeren om de doelstellingen te realiseren. Op operationeel niveau maken we gebruik van periodieke controle-rapportages als kwaliteits- en risicochecks. Voorbeelden hiervan zijn de budgetbewaking en de tertiaal-rapportages.

4 jaren cyclus



Tertiaalrapportages

Eén keer per tertiaal (4 maanden) komen medewerkers van verschillende disciplines samen op procesniveau, en bespreken met de facilitator de resultaten, verbeteracties en overlap met andere processen. We hebben daarom de structuur van kwartaalrapportages verruild voor tertiaalrapportages. Op functioneel niveau vindt dagdagelijks kennisoverdracht plaats en wordt de verdeling van werkzaamheden afgestemd.

Woonpleinen

In 2023 heeft een wijziging plaatsgevonden voor de klantteams. De opzichter, woonconsulent, S&A medewerker, wijkcoördinator, incassomedewerker en complexbeheerder vormen per geografisch gebied een woonplein en zitten fysiek samen. Door deze integrale werkwijze wordt informatie sneller gedeeld en uitvoeringsprocessen beter op elkaar uitgelijnd. Dit moet leiden tot een betere dienstverlening aan huurders en effectievere werkprocessen.

“Door het werken in woonpleinen wordt informatie sneller gedeeld en zijn uitvoeringsprocessen beter op elkaar uitgelijnd.”

Privacy en informatiebeveiliging

In lijn met voorgaande jaren troffen we passende maatregelen om (persoons)gegevens te beschermen; we leggen vast met wie we gegevens delen, wat de grondslag hiervan is, welke gegevens er gedeeld worden en waarom. Afspraken hierover en de adequate beveiliging van gegevens werden vastgelegd in verwerkerovereenkomsten. Daarnaast werd er doorlopend aandacht besteed aan het creëren van bewustzijn bij de medewerkers.

Op www.maasvallei.nl/privacy is onze privacyverklaring te lezen. Onze Privacy Officer (extern ingehuurd) zag er op toe dat Maasvallei compliant was met de geldende wet- en regelgeving en dat we aan de accountabilityverplichting voldeden. Hij adviseerde gevraagd en ongevraagd de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen (RvC) en medewerkers om aan de toepasselijke wet- en regelgeving te voldoen. We zullen deze samenwerking in 2024 continueren.

Jaarlijks brengt de directeur-bestuurder een Declaration of Accountability (DoA) uit. Zo ook over het verslagjaar 2023. Daarvoor wordt gesteund op de Privacy en Security Administratie (PSA) met hierin het bewijs van de effectieve werking van beheersmaatregelen. De PO hield toezicht op de administratie.

De interne controller controleerde of hetgeen in de DoA geconstateerde is, aantoonbaar in de PSA terug te vinden is.

Informatisering en automatisering

We zien het belang in van een goede en stabiele informatievoorziening op operationeel, tactisch en strategisch niveau. Om in een steeds complexer wordend digitaal landschap op verantwoorde en veilige manier te kunnen werken, ontwikkelen en innoveren is in 2023 gekozen voor een verdieping en verbreding van de eigen I&A capaciteit door twee nieuwe medewerkers hiervoor aan te stellen.

In 2023 is een inventarisatie gedaan van wensen, ambities en noodzakelijkheden op het gebied van automatisering en informatisering. Vanuit deze inventarisatie is een projectenkalender opgesteld met projecten die in 2023 in voorbereiding zijn genomen en in 2024 zullen worden uitgevoerd. Enkele voorbeelden van projecten:

- Een belangrijke te nemen stap is de optimalisatie van het ERP systeem. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2023 gedaan en zullen in 2024 verder uitgevoerd worden.
- Het aanstellen en trainen van een kerngebruikersteam ten aanzien van het efficiënt en effectief gebruiken van applicaties.
- Intensiveren van het trainingsaanbod met als doel het procesmatig werken te verbeteren, algemene digivaardigheden te verbreden en awareness rondom de thema's informatiebeveiliging en privacy te creëren.
- De systeemkoppelingen met de ketenpartners voor de uitwisselingen van reparatie- en onderhoudsberichten wordt verder geoptimaliseerd. We volgen deze ketenstandaard en ontwikkelingen op de voet.
- De cloud werkplek. Bij efficiënte werkprocessen hoort ook een moderne werkplek. We willen daarom meer gebruik maken van samenwerkingsplatforms zoals Microsoft M365. Dit, gecombineerd met nieuwe hardware, maakt het mogelijk om nieuwe technologieën te omarmen en kan op een veilige manier informatie met derden worden gedeeld.
- Informatiebeveiliging. Bij ons staat informatiebeveiliging hoog in het vaandel. We volgen ontwikkelingen en investeren samen met onze IT leveranciers in beveiligingsmaatregelen. Om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen is er een continuïteitsplan opgesteld.

Werkprocessen beschrijven en uitlijnen

In onze bedrijfsvoering schenken we doorlopend aandacht aan het vastleggen en optimaliseren van onze bedrijfsprocessen. Dat doen we omdat het helpt de kwaliteit van onze werkzaamheden te verhogen en de faalkosten te verlagen. Daarnaast borgen we dat processen ingericht zijn conform de vigerende wet- en regelgeving. In 2023 is gestart met de beschrijving van de werkprocessen van de teams Klant en Vastgoed. Waar nodig worden processen aangepast en beter op elkaar uitgelijnd.

Inkoop

In 2023 heeft de inkoopadviseur diverse inkoopprocessen begeleid, onder andere op het vlak van nieuwbouw, verduurzaming/renovatie en onderhoud. Met name door de prijsontwikkelingen in 2022 zien we in 2023 een toenemende spanning tussen de budgetten en de gehanteerde marktprijzen. Vanuit inkooperspectief is in 2023 aandacht geschonken aan het onderwerp 'houtbouw' en 'maatschappelijk verantwoord opdrachtgeven en inkopen' (MVOI) bij Maasvallei. MVOI houdt in dat organisaties niet alleen rekening houden met de prijs en kwaliteit van hun inkopen, maar ook met de milieu- en sociale effecten. Deze effecten zijn ondergebracht in zes thema's: Milieu en Biodiversiteit, Klimaat, Circulair, Ketenverantwoordelijkheid, Diversiteit & Inclusie en Social Return. In 2024 zullen we verder uitwerken in hoeverre wij een aantal van deze thema's (betaalbaar) kunnen inpassen bij onze inkoop.

In het verslagjaar kampten diverse branches met een gespannen verhouding tussen beschikbare capaciteiten en de behoefte van de markt. Dit gold niet alleen voor de bouw- en de installatiebranche, maar bijvoorbeeld ook voor schoonmaak en in de ICT. Het tekort aan grondstoffen, materialen en gekwalificeerd personeel was groot. In het verslagjaar leidde dit tot het oplopen van doorloop- en levertijden. Ook was de kwaliteit van het werk niet altijd van het gewenste niveau. Tevens stegen onze inkooprijzen en -tarieven bij zowel nieuwe als reeds gesloten contracten en -opdrachten. In veel branches was de kostenstijging rond de 8%. In 2023 zijn de materiaalrijzen gestabiliseerd en tegen het einde van 2023 zelfs licht gedaald. In 2023 zien we vooral stijgende loonkosten doordat in CAO's de hoge inflatie (deels) wordt gecompenseerd.

Gelet op de grote verduurzamingsopgave blijft de orderportefeuilles van hierin gespecialiseerde aannemers goed gevuld. Gelukkig hebben wij op dit vlak een langlopende samenwerking met een vaste aannemer, waardoor de uitvoering van der-

gelijke projecten vroegtijdig ingepland kan worden. Of deze krapte ook in de nieuwbouw blijft, valt nog te bezien. Diverse woningontwikkelingen in het land worden – al dan niet tijdelijk - stopgezet, onder meer vanwege het hoge prijsniveau. Echter, gezien de grote nieuwbouwopgave in Nederland verwachten we dat deze ontspanning slechts tijdelijk zal zijn.

Aanbestedingsplicht

Uit hoofde van Europese regelgeving worden woningcorporaties mogelijk aanbestedingsplichtig. De Europese Commissie (EC) heeft nog geen besluit genomen voor het aanspannen van een procedure bij het Europese hof. Volgens bronnen ligt hiervoor momenteel een voorstel ter besluitvorming klaar, maar is echter nog niet behandeld.

Wij blijven ons echter voorbereiden op een mogelijke aanbestedingsplicht. In 2023 organiseerden we daarom - in samenwerking met AKD advocaten - een cursus aanbestedingsrecht en aanbestedingsprocedures. Daarnaast hebben we ons Inkoopbeleid op onderdelen geactualiseerd, door de drempelbedragen bij inkoopprocedures in lijn te brengen met de drempelbedragen uit de gids proportionaliteit. Tevens is het beleid inzake advies van de interne inkoopadviseur aangepast; bij alle offerteprocedures die niet enkelvoudig mogen worden gegund geldt een adviesplicht van de inkoopadviseur.

Servicegerichte dienstverlening

Huurderstevredenheid

Wij vinden het belangrijk dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening en de kwaliteit van ons vastgoed. We werken daarom doorlopend aan het optimaliseren van onze bedrijfsprocessen.

In 2023 zijn we bij team Klant gestart met het werken in woonpleinen en zijn de takenpakketten van diverse functies herijkt en zo nodig aangepast. Daarnaast zijn er facilitatoren in de teams Klant, Financiën, Vastgoed en Beleid benoemd. De facilitatoren hebben een managementfunctie om op hoofdlijnen en richtinggevend leiding te geven aan de zelfsturende teams.

Door grote interne aandacht, de diverse organisatiewijzigingen en het beschikbare eigen netwerk van de directeur-bestuurder is besloten om te stoppen met de 'Klankbordgroep'; een formatie van 3 externe adviseurs die periodiek met medewerkers sparden over bedrijfsmatige vraagstukken en het verbeteren van onze dienstverlening. Wij danken de heren E. Rietveld, H. de Becker en J. Ten Haaf voor de prettige samenwerking, grote betrokkenheid en goede adviezen in de afgelopen jaren!

Kwaliteit van dienstverlening

We meten onze dienstverlening op basis van de Aedes-benchmark. In 2023 heeft dit geresulteerd in een score B; de op een na hoogste categorie. Daar zijn we trots op!

Desalniettemin zien we ook onze uitdagingen om deze score te

verbeteren. In 2023 hebben wij extra aandacht besteed aan het efficiënter maken van onze bedrijfsprocessen en het inrichten van gebiedsgericht werken. Hier gaan we in 2024 uiteraard mee door, met als doel de huurder zo snel en zo goed mogelijk van dienst te zijn.

Scores dienstverlening Maasvallei

Gemeten processen conform Aedes-benchmark 2023	
Nieuwe huurders	7,8
Huurders met reparatieverzoek	8,1
Vertrokken huurders	7,2

Marketing en communicatie

Op het gebied van communicatie heeft het jaar 2023 in het teken gestaan van het traject om te komen tot een nieuwe merkpositionering van Maasvallei. Nadat op basis van het nieuwe ondernemingsplan 2022-2026 en de nieuwe communicatiestrategie de nieuwe identiteit was beschreven, zijn wij medio 2023 samen met een communicatiebureau gestart met de vertaling van deze identiteit naar een aangescherpte positionering en bijbehorende uitingen. Dit proces hebben we grondig aangepakt en hierbij zijn interne collega's betrokken door middel van een afgevaardigde klankbordgroep. Daarnaast is er een kwalitatief bewonersonderzoek gedaan; deze bewonersperspectieven werden meegenomen in het positioneringstraject. De contouren van onze positionering waren eind 2023 helder en zullen in 2024 verder vorm krijgen en gelanceerd worden.

In 2023 hebben we geïnvesteerd in onze zichtbaarheid in de wijk door op diverse locaties pop-up-café's te organiseren waar bewoners en Maasvallei elkaar ontmoeten. Tevens hebben we onze arbeidsmarktcommunicatie verbeterd. Daarnaast is het blad Buurten één keer verschenen en is er extra aandacht geweest voor interne communicatiemiddelen die bijdragen aan informatieoverdracht en verbinding.

Functionele besturingsinstrumenten

Een belangrijk aandachtspunt in onze bedrijfsstrategie is het optimaliseren van bedrijfsprocessen om een toekomstbestendige en financieel gezonde organisatie te blijven. Hierbij sturen we onder meer op procesoptimalisaties zoals het verbeteren van de aansluitende verhuur bij woningmutaties, het reduceren van betalingsachterstanden en het voorkomen van uithuiszettingen. Daarnaast zijn we in het verslagjaar gestart met het updaten en completeren van interne (administratieve) systemen zoals viewpoint en de cartotheek.

Huur- en betalingsachterstanden

Wij zien het als onze taak om niet alleen naar de hoogte van de huurachterstand te kijken, maar (ook) naar de volledige achterstand. Naast huurachterstand kan er onder andere een achterstand zijn met betrekking tot een afrekening servicekosten, losse facturen zoals een buitensluiting en deurwaarderskosten (overige vorderingen).

Preventie van (hoge) huurachterstand wordt door Maasvallei al een aantal jaren met succes uitgevoerd. In 2023 zijn er ook weer meer huisbezoeken uitgevoerd om mensen vroegtijdig te helpen om grotere betalingsproblemen te voorkomen. Door vroegtijdig te interveniëren wordt een sterker oplopende achterstand (absoluut en relatief) voorkomen.

Na de 1e herinnering wordt er al vaak een huisbezoek ingepland om te kijken welke ondersteuning we kunnen bieden bij eventuele problemen. Dit zorgt ervoor dat er in een vroeg stadium afspraken kunnen worden gemaakt, zodat de achterstand behapbaar blijft en er zo nodig meer hulp kan worden aangeboden. Denk hierbij aan een verwijzing naar de Kredietbank, maatschappelijk werk etc. Vaak vindt de huurder het fijner als Maasvallei de kredietbank informeert zodat zij vervolgens contact met de huurder opnemen. Door dit te doen verkleint Maasvallei de drempel voor de huurder. Deze werkwijze blijkt effectief nu Maasvallei een veel geringere stijging in de achterstanden kent dan verwacht aan het begin van 2023.

De betalingsachterstanden zijn in 2023, mede door de energiecrisis en de sterk stijgende inflatie, heel licht, opgelopen. De stijging is velen malen geringer dan vooraf verwacht. De verwachting is dat deze trend in 2024 doorzet.

Overzicht huurachterstand zittende huurders per 31 december 2023

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2021	143	€ 137.849	0,50 %
2022	190	€ 169.855	0,60 %
2023	191	€ 181.516	0,64 %

Overzicht betalingsachterstand zittende huurders per 31 december 2023

Jaar	Bedrag
2021	€ 154.753
2022	€ 206.694
2023	€ 214.588

Ontruimingen

In 2023 zijn er twee ontruimingen vanwege huurachterstand geweest, in beide gevallen waren de bewoners al geruimere tijd vertrokken uit de woning. Voor één huurder werd ontruiming voorkomen door het betalen van de volledige huurachterstand na de aanzegging van de ontruiming. Er werden in totaal 40 dossiers overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder. Voor deze 40 dossiers hebben we 21 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 sprake van hulpverlening.

Vroeg signalering

De gemeente Maastricht wil geldproblemen bij inwoners voorkomen. Daarvoor is het Vroeg signaleringsteam gestart. Bij het uitblijven van de huurbetaling stuurt Maasvallei de gegevens door aan de gemeente Maastricht. In de eerste herinneringsbrief die de huurder van Maasvallei ontvangt, wordt dit ook meteen aangegeven.

Andere aangesloten instanties zijn onder andere diverse energieleveranciers en zorgverleners.

Indien er een achterstand is op het punt van één vaste maandelijkse last bij de huurder, neemt het 'Vroeg signalering-team' contact op met de huurder en bespreekt met hen wat ze nodig hebben om meer grip te krijgen op hun inkomsten en uitgaven. Dit gebeurt op vrijwillige basis en is kosteloos voor onze huurders.

Overzicht betalings- en huurachterstanden vertrokken huurders per 31 december 2023

Jaar	Totale achterstand	Huurachterstand
2021	€ 361.388	€ 219.962
2022	€ 329.803	€ 168.282
2023	€ 347.657	€ 166.141

De huurachterstanden bij de vertrokken huurders is afgenomen t.o.v. vorige jaren. De meerderheid van de dossiers zijn uit handen gegeven aan onze deurwaarder of er loopt een minnelijk traject.

Leegstand

In 2023 was de totale huurderving door leegstand 2,65%. Hier van bestaat 1,28% uit sloopleegstand, 0% uit verkoopleegstand en 1,37% uit verhuurleegstand. Om de leegstand te minimaliseren monitoren we tweewekelijks de leegstaande woningen en bepalen we de maatregelen die getroffen dienen te worden om de leegstand te beperken.

Leegstand	2022	2023
Verhuurleegstand	2,57%	1,37%
Sloopleegstand	0,00%	1,28%
Verkoopleegstand	0,13%	0,00%

5. EEN DUURZAAM BUSINESSMODEL

Wij zijn ons er zeer van bewust dat een duurzaam businessmodel een voorwaarde is voor continuïteit. We willen onze volkshuisvestelijke taken zoveel mogelijk vervullen, we willen onze investeringskracht financieel gezien op peil houden en onze organisatie zo effectief mogelijk inrichten om deze doelen te bereiken. Hierbij zoeken wij continu naar de juiste balans om te investeren in leefbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid. In 2023 hebben we ons vastgoedbeleid geactualiseerd. Dit betekent dat we – omwille van onze groeiambitie – in principe geen woningen verkopen, tenzij dit uit hoofde van portefeuillesturing wenselijk is. Verkoopopbrengsten worden alsdan ingezet voor investeringen in ons vastgoed. In 2023 zijn 2 woningen verkocht met een totale opbrengst van € 459.700.

“We zoeken continu naar de juiste balans tussen het behouden van voldoende betaalbare huurwoningen en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering.”

Verbindingen

Om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren hebben we de samenwerking gezocht met andere partijen. Onderstaand worden de partijen waarmee we een formele verbinding hebben toegelicht.

Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Deze entiteit is in 2004 opgericht met als doelstelling de projectontwikkeling in onroerende zaken waaronder begrepen het realiseren, verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhu-

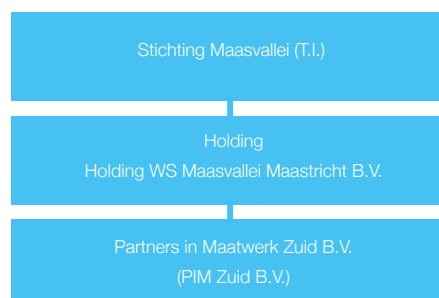
ren van registergoederen. Maasvallei is enige aandeelhouder en bestuurder van deze B.V. De inzet van medewerkers en middelen in de verschillende rechtspersonen gebeurt, indien nodig, vanuit Maasvallei.

PIM-Zuid B.V.

Via Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. participeren we voor 1/3 deel in de door de gezamenlijke Maastrichtse woningcorporaties opgerichte vennootschap ‘Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM-Zuid B.V.). De enige aandeelhouders van deze vennootschap zijn 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. Dit vehikel is verantwoordelijk voor de verhuur- en beheeractiviteiten van woonwagens.

Coöperatieve vereniging Thuis in Limburg

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



Financiële continuïteit

Met ons financieel beleid borgen we de continuïteit van Maasvallei. Ook in 2023 bleven onze ratio's binnen de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Autoriteit Woningcorporaties en door onszelf gestelde normen. *Zie hoofdstuk 8 voor de desbetreffende kengetallen.*

Woningbezit

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

<i>Verhuureenheden (in eigendom)</i>		
Huurprijsklasse	2023	2022
DAEB bezit		
Woonruimte	3.492	3.470
Intramuraal (zorgvastgoed)	30	30
Maatschappelijk vastgoed	9	8
Niet-DAEB bezit		
Woonruimte	229	229
Bedrijfsruimten / winkels	4	4
Parkeergelegenheden	716	681
Totaal verhuureenheden (in eigendom)	4.480	4.422
Gewogen bezit	3.916	3.885
(parkeergelegenheden x 0,2; maatschappelijk vastgoed x 2)		

<i>Mutaties verhuureenheden (in eigendom)</i>		
	2023	2022
Nieuwbouw woongelegenheden (DAEB)	60	0
Nieuwbouw parkeergelegenheden (N-DAEB)	35	0
Overige mutaties (N-DAEB)	1	1
Verkoop woongelegenheden (DAEB/N-DAEB)	-2	-4
Sloop woongelegenheden (DAEB)	-36	0
Mutatie totaal:	58	-3

<i>Aantal verhuureenheden in beheer</i>		
	2023	2022
Woongelegenheden	14	14
Parkeergelegenheden	20	20
Aantal verhuureenheden in beheer gegeven	16	16
Beheer totaal:	50	50

Huurbeleid

Wij hanteren een huurbeleid dat aansluit bij de regionale ontwikkelingen van de doelgroep, de vigerende wet- en regelgeving omtrent woningtoewijzingen en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering, nu en in de toekomst. Belangrijk uitgangspunt van ons huurbeleid is het borgen van voldoende be-

taalbare sociale huurwoningen. Daarbij zoeken we jaarlijks de balans tussen het behouden van voldoende betaalbare huurwoningen en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering om noodzakelijke investeringen te kunnen blijven doen. Beleidsmatig was 2023 een bewogen jaar. In 2023 is o.a. de wet Eenmalige huurverlaging 2023 van kracht geworden. Huur-

ders die een huurprijs betalen die te hoog is voor hun inkomen hadden in 2023 recht op verlaging van de kale huurprijs naar € 575,03 per maand. Op basis van de door belastingdienst aangeleverde inkomensindicaties hebben we voor 893 woningen de huur verlaagd naar € 575,03. Huurders die na 2021 een inkomensdaling hebben gehad, en hierdoor een huur betalen die niet meer bij hun inkomen past, konden zelf een verzoek tot huurverlaging indienen. We hebben 24 verzoeken tot huurverlaging ontvangen, waarvan 20 van deze huurders daadwerkelijk in aanmerking kwamen voor huurverlaging. Om voldoende investeringsruimte te houden, hebben we ervoor gekozen om - daar waar mogelijk - de jaarlijkse huurverhoging conform de wettelijke kaders door te voeren. Daarbij zijn huurders van woningen met een E, F of G label ontzien.

Bij onze sociale huurwoningen (DAEB) hanteerden we in 2023 een huurverhoging van 3,1%, waarbij de huursomstijging gemaximeerd was op 2,6%. Conform ons huurbeleid werd de huurstijging afgetopt op de toepasselijke huurprijsklassegrens

(of de streefhuur indien deze lager was dan de huurprijsklassegrens). Woningen die onderdeel waren van een sociaal plan hebben in 2023 geen huurverhoging gekregen.

In de afgelopen jaren zijn er met de gemeente Maastricht specifieke prestatieafspraken gemaakt over de gewenste verhouding van de betaalbare voorraad sociale huurwoningen op basis van streefhuren. Afgesproken is dat woningcorporaties in Maastricht minimaal 80% van de DAEB-woningen aanbieden met een kale huur tot maximaal de 2e aftoppingsgrens. In 2023 verhuurden we in Maastricht 83% van de DAEB-woningen met een kale huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. Hiermee hebben we aan de prestatieafpraak voldaan.

Huurverhogingsbeleid

In 2023 hanteerden we voor niet-DAEB woningen (maken deel uit van de vrije, commerciële huursector) een huurverhoging van 4,1%. Per gemeente gaf dat het onderstaande beeld:

Opbouw woningbezit naar huurklasse		Huurwoningen DAEB							
		Maastricht		Beek		Gulpen		Eijsden	
		EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW
Goedkoop	t/m € 452,20	5	351	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar	€ 452,20 t/m € 647,19	50	1.410	-	10	-	8	16	-
Bereikbaar	€ 647,19 t/m € 693,60	126	58	-	-	-	-	1	-
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 693,60 t/m € 808,06	176	179	-	7	-	26	34	-
Duur boven huurtoeslaggrens	vanaf € 808,06	39	10	-	-	-	-	5	-
Totaal huurwoningen		854	2008		17		34	56	

Huurklasse		Huurwoningen NIET-DAEB							
		Maastricht		Beek		Gulpen		Eijsden	
		EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW
Goedkoop	t/m € 452,20	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar	€ 452,20 t/m € 647,19	4	4	-	-	-	-	-	-
Bereikbaar	€ 647,19 t/m € 693,60	-	1	-	-	-	-	-	-
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 693,60 t/m € 808,06	12	4	-	-	-	-	-	-
Duur boven huurtoeslaggrens	vanaf € 808,06	34	141		6	-	23	-	-
Totaal huurwoningen		50	150		6		23		-

We hebben er ook voor gekozen om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren; € 50 per maand voor huurders met een hoog middeninkomen en € 100 per maand voor huurders met een hoog inkomen, waarbij de maximale huurprijs van de woning niet overschreden mocht worden. Hiermee volgen we de wettelijke kaders. De hieruit voortkomende (extra) huuropbrengsten worden door Maasvallei ingezet voor het verduurzamen van haar woningbezit.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 2023

Inkomenscategorie	Huurverhoging	
	€ (maximaal)	Aantal
Midden inkomens	€ 50,-	115
Hoge Inkomens	€ 100,-	32

De huren van onzelfstandige woningen (veelal studentenkamers), woonwagens, standplaatsen, garages, parkeerplaatsen en bergingen zijn in het verslagjaar verhoogd met 3,1%. De huren van Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) en Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) zijn verhoogd conform de bepalingen uit de vigerende huurovereenkomsten.

Huurverhoging 2023

Woningtype	Percentage (maximaal)	Aantal
Studentwoning (onzelfstandig)	3,1%	564
Daeb (zelfstandig)	3,1%	2.138
Daeb (EFG Label)	1,5%	467
Niet Daeb	4,1%	225
Parkeergelegenheden	3,1	706
Sociaal plan	0	96
BOG	Volgens contractafspraken	1
Zorg (collectief)	Volgens contractafspraken	90

Bezwaarschriften

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vaker dan voorheen door huurders bezwaar aangetekend tegen het voorstel voor huurverhoging. Huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen, krijgen de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het extra percentage aan huurverhoging boven op het basispercentage. Uiteraard kunnen ook bezwaarschriften worden ingediend bij de gewone huurverhoging. In 2023 zijn er 45 bezwaarschriften ontvangen, waarvan 26 bezwaarschriften ongegrond en 18 gegrond zijn verklaard.

Servicekosten

Buiten de kale huurprijs betaalt de huurder ook maandelijks een voorschot voor de servicekosten voor zaken zoals stookkosten, algemene verlichting, schoonmaakkosten, water, groenonderhoud, complexbeheer en dergelijke. De te veel betaalde voorschotten worden uitbetaald, de te weinig betaalde voorschotten worden alsnog in rekening gebracht. Optioneel kan de huurder een abonnement voor huurdersonderhoud afsluiten.

In 2023 hebben we - naast het meten - ook de facturatie en het innen van de stookkosten aan het bedrijf Ista uitbesteed. De afrekening van de overige servicekosten bleef bij Maasvallei. De doelstelling van deze uitbesteding is dat het afrekenen van de stookkosten door een professionele partij sneller en kwalitatief beter geschiedt. Daarnaast reduceert het onze administratieve last, waardoor we ons meer kunnen richten op kerntaken.

Een andere wijziging die in 2023 plaatsvond, is dat de kosten van het complexbeheer niet meer geregistreerd en verrekend worden op basis van werkelijk besteedde tijd. Reden voor deze wijziging is dat onze complexbeheerders vaak met verschillende complexen tegelijk bezig zijn, en het dan niet altijd mogelijk om bestede uren aan een specifiek complex toe te schrijven. Met de nieuwe methode worden de kosten van onze complexbeheerders omgerekend per wooneenheid en betaalt iedere huurder een vast bedrag. Deze kosten worden jaarlijks opnieuw vastgesteld en, indien nodig, wordt de bijdrage aangepast. Deze wijziging hebben we afgestemd met de huurderbelangenvereniging en is akkoord bevonden.

Sponsoring

Maasvallei heeft in het verslagjaar geen verzoeken tot sponsoring gehonoreerd.

Verantwoord investeren

We hebben een groeiambitie en willen verantwoord investeren in de kwaliteit en omvang van onze vastgoedportefeuille. In 2023 dienden zich diverse nieuwe investeringskansen aan. Voorwaarden aan ons investeringsprogramma is dat deze stabiel is, aansluit aan onze opgave en financieel haalbaar is. De instandhoudingskosten van ons bezit dienen uit de operationele kasstroom te worden gefinancierd, vervolgens worden de resterende middelen ingezet voor verduurzaming van het bestaande bezit.

Het streven is om uitsluitend bij sloop-nieuwbouw en uitbreiding van ons bezit nieuwe financieringen aan te trekken. Bij investeringen is een minimaal rendement (de WACC) vereist is om de continuïteit te waarborgen. We sturen op rendement conform het investeringsstatuut, investeringen worden zowel op individueel- als op corporatieniveau doorgerekend. Hierdoor zijn we in staat om de impact van investeringen op de korte en langere termijn te kunnen beoordelen.

In 2023 hebben we het assetmanagementpakket SAM aangeschaft en zijn dit programma gaan laden. Vanaf 2024 is het programma voldoende ingericht, zodat het inzetbaar is om diverse financiële scenario's te laten berekenen. *In hoofdstuk 8 (Financiën) treft u meer informatie aan over onze financiële prestaties in het verslagjaar.*

6. DUURZAAM INZETBARE MEDEWERKERS

Een lerende en ontwikkelingsgerichte organisatie

We stimuleren gezond, bekwaam en gemotiveerd werken vanuit een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid, en in het belang van, organisatie én medewerkers. Vanuit de organisatie in het behouden of vergroten van een adequate bijdrage van medewerkers en voor medewerkers om op een prettige, energieke en zinvolle manier te werken gedurende de hele loopbaan. Wij willen een 'lerende en ontwikkelingsgerichte organisatie' zijn. Om dat te bereiken, investeren we bewust in onze medewerkers en onze bedrijfscultuur.



Collega's in overleg.

“Wij willen een 'lerende en ontwikkelingsgerichte organisatie' zijn. Om dat te bereiken, investeren we bewust in onze medewerkers en onze bedrijfscultuur.”

Mens en cultuur

Om als organisatie succesvol te zijn bouwen we aan een gecombineerde cultuur waarin mensen, stabiliteit, prestaties en innovatie samenkomen en waar medewerkers het fijn vinden om te werken. Het leiderschap heeft vanuit de visie van situationeel leiderschap oog voor de verschillende behoeften van medewerkers en teams en voorziet hierin. De medewerkers weten elkaar te vinden en letten op elkaar. Ze spreken elkaar vanuit een professioneel constructieve beroepshouding aan en tonen eigenaarschap.

We onderscheiden ons door een proactieve houding, initiatief en groot handelend vermogen. Mede door onze omvang zijn wij flexibel, besluitvaardig en slagvaardig. Dit vragen we ook van onze medewerkers die veel verantwoordelijkheid krijgen en invloed hebben. In 2023 hebben wij in ons Multi Disciplinair Overleg, dat twee keer per jaar plaatsvindt over cultuur gerelateerde thema's in steeds wisselende samenstelling, aandacht besteed aan de thema's: omgaan met aannames en het geven van effectieve feedback. In 2024 gaan we aan de slag met het vertalen van onze kernwaarden in concrete gedragsverwachtingen. Ook wordt in 2024 op basis van de MyDrives-methodiek inzicht verschaft in de drijfveren, overeenkomsten en complementaire waarden op teamniveau.

Bij Maasvallei zien we medewerkersontwikkeling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Primair is een medewerker verantwoordelijk voor zijn of haar eigen ontwikkeling waarbij Maasvallei in de rol van werkgever stimuleert en faciliteert. Dit borgen we in de Maasvallei Ontwikkel Cyclus, waarin jaarlijks minimaal één ontwikkelgesprek plaatsvindt met alle medewerkers en er aandacht is voor persoonlijke talenten, kwaliteiten, ontwikkelbehoeften en resultaat.

Personeelsopbouw

Op 31 december 2023 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst bij Maasvallei 52 (47,02 fte). De gemiddelde leeftijd van een medewerker van Maasvallei is 48,7 jaar.

Leeftijdsoopbouw personeel m/v per 31 december 2023

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	%
20-35 jaar	3	6	17
36-50 jaar	11	7	35
51-65 jaar	13	12	48
Totaal	27	25	100

Stage en werkplekervaring

Maasvallei vindt het belangrijk bij te dragen aan de ontwikkeling van studenten. In 2023 heeft Maasvallei één HBO-stagiair begeleid. Stagiairs komen bij Maasvallei terecht in een veilige leeromgeving met goede begeleiding. Maasvallei is een door het SBB erkend leerbedrijf.

Vitale en betrokken medewerkers

Risico-Inventarisatie en Evaluatie

In 2023 hebben we een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) door een onafhankelijke veiligheidskundige laten uitvoeren. Het algemene oordeel is dat de arbeidsomstandigheden bij Maasvallei bovengemiddeld goed zijn. Onze goede aandacht voor arbo en werkomstandigheden, alsmede de prettige werksfeer en de orde/netheid in de kantoren worden als bovengemiddeld goed gekwalificeerd. De verbeterpunten uit de inventarisatie zijn opgenomen in een plan van aanpak en zullen in 2024 uitgevoerd worden.

Verzuim en re-integratie ARBO

We voeren een proactief preventiebeleid gericht op het voorkomen en beperken van uitval door ziekte. Hierin werken we nauw samen met de bedrijfsarts en een netwerk van gespecialiseerde professionals. De bedrijfsarts bezoekt Maasvallei maandelijks voor een inhouse spreekuur en hier kunnen medewerkers ook op eigen initiatief terecht.

We bieden een gezonde werkomgeving en bieden medewerkers gerichte interventies op het gebied van gezondheid. Twee keer per jaar evalueert het Sociaal Medisch Team met de bedrijfsarts het ziekteverzuim, het beleid en de begeleiding bij re-integratie. Jaarlijks heeft de bedrijfsarts, de preventie-medewerker en de or een driehoekoverleg ten aanzien van

relevante onderwerpen die de gezondheid en vitaliteit van medewerkers aangaan.

Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

De Arboret schrijft voor dat we op gebied van arbeid & gezondheid aan preventie te doen en de risico's die het werk met zich meebrengt zoveel mogelijk voorkomen of beperken. We voorzien hierin door één keer per vier jaar een preventief medisch onderzoek (PMO) uit te voeren. Het laatste PMO vond plaats in 2021.

Ziekteverzuim

In 2023 was het ziekteverzuimpercentage (7%) ten opzichte van 2022 (11,2%) gedaald. Met name het langdurig verzuim drukt op het ziekteverzuimpercentage. Dit langdurig verzuim is individueel en er is hierbinnen geen beïnvloedbare samenhang te zien.

Ziekteverzuim

Jaar	2021	2022	2023
Ziekteverzuimpercentage	4,5%	11,2%	7%

De gemiddelde ziekmeldfrequentie voor 2023 was 1,12, hetgeen een lichte verbetering ten opzichte van 2022 betrof en we blijven onder onze norm van 1,2.

Gezonde medewerkers – Be Inspired

Het project 'Be Inspired' is van oorsprong een medewerkersinitiatief dat wil inspireren op de thema's body, mind en food. We doen dit vanuit de overtuiging dat een gezond lijf en een gezonde geest een positieve uitwerking hebben op de gelukbeleving, de samenwerking en (werk)prestaties. In 2023 is een pilot gedaan met kosteloos aanbieden van gezonde werklunches. Na de evaluatie zal besloten worden en/of in welke vorm dit initiatief in 2024 een vervolg krijgt.



'Be Inspired', padellen met collega's.

GOED LEVEN GOED WONEN



7. BESTUUR EN TOEZICHT

Wij staan voor 'goed leven, goed wonen'. Een professioneel bestuur en bekwame toezichthouders borgen dat we op koers blijven en een vitale organisatie zijn. We leggen daartoe verantwoording af aan de Autoriteit woningcorporaties, Stichting Waarborg fonds Sociale Woningbouw, Huurdersvereniging Woonvallei en de Raad van Commissarissen. Dit doen we niet omdat het moet, maar ook omdat we graag willen laten zien waarvoor we staan, waarop we aanspreekbaar zijn.

Governance

Governancecode

In hoedanigheid van Aedes-lid conformeren we ons aan de Governance Code voor woningcorporaties. Afwijken van deze code doen we in principe niet, tenzij dat het belang van Maasvallei dient en dan met toestemming van de Aw. In 2023 is van deze code afgeweken door mevr. S.L. Klein Haneveld per 1 mei 2023 te benoemen tot directeur-bestuurder van Maasvallei. Voor haar benoeming was zij lid van de RvC. Deze benoeming had de brede steun van medewerkers, huurdersvereniging Woonvallei en de RvC. De Aw heeft hiervoor toestemming verleend.

Accountant

Wegens het verstrijken van de maximale dienstverleningstermijn van accountant Deloitte is er in 2022 een selectietraject uitgevoerd om een nieuwe account te selecteren.

Q-Concepts Accountancy B.V. bleek de meest gerede partij te zijn, waardoor de opdracht in 2023 aan dit accountantskantoor gegund is. De controlewerkzaamheden worden vanaf boekjaar 2023 door Q-Concepts Accountancy B.V. uitgevoerd.

Toezietskader

Het toezichtkader bestaat uit een externe component (geheel aan wetten en regels van o.a. Woningwet, AW, WSW, VTW en Aedes) en een interne component (interne statuten, reglementen, plannen en jaarstukken).

De interne toezichtvisie geeft richting aan de wijze waarop het bestuur en de RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De toezichtvisie sluit aan bij de principes van de Governancecode woningcorporaties. De RvC en de directeur-bestuurder hebben in 2023 gewerkt aan het actualiseren van de toezichtvisie. In deze visie is verwoord hoe het 'toezichthouden' in de praktijk wordt gebracht. De nieuwe Toezichtvisie wordt in Q1 2024 vastgesteld.

In 2023 is besloten om de monitoring van Maasvallei te vervatten in tertiaal-rapportages en daarmee de systematiek van kwartaalrapportages te verlaten. Het bestuur en de RvC ontvangen iedere 4 maanden een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie. Net als voorgaande jaren zijn alle middelen verkregen uit de bedrijfsvoering en conform dit verslag uitsluitend aangewend voor de volkshuisvestelijke activiteiten gebaseerd op de strategische doelstellingen. De middelen zijn in het algemene belang besteed. Jaarverslagen en jaarrekeningen zijn openbaar en voor iedereen te lezen via de website www.maasvallei.nl/jaarverslag.

Visitatie 2019-2022

Woningcorporaties zijn verplicht om eenmaal per 4 jaar een maatschappelijke visitatie te laten uitvoeren. In 2023 heeft bu-

reau Cognitum de maatschappelijke visitatie over de periode 2019-2022 uitgevoerd, conform de nieuwe methodiek 7.0. Daarbij is gekeken hoe wij presteren ten aanzien van onze maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, hoe werkt Maasvallei binnen haar netwerk, besturing en onze maatschappelijk capaciteit.

“We zijn trots op de uitkomsten van de visitatie. Het rapport geeft een herkenbaar beeld van onze inzet in de periode 2019-2022 en helpt ons de ingezette koers aan te scherpen en voort te zetten.”

Wij zijn trots op het mooie resultaat dat we als Maasvallei hebben neergezet. In de periode die de rapportage bestrijkt is er twee keer een wijziging van bestuurder geweest. Daarnaast zijn er in de wereld van de volkshuisvesting allerlei veranderingen ingezet. Desalniettemin hebben we voor het onderdeel Maatschappelijke Waarde van de organisatie een predicaat ‘goed’ ontvangen. Dat is een fantastisch resultaat!

Voor het onderdeel Besturing hebben we als waardering naar behoren gekregen hetgeen aangeeft dat we op de juiste weg zitten. Daarbij gaf de visitatiecommissie duidelijke waardering voor de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten die wij hebben gerealiseerd en de stappen die we zetten op het terrein van wonen en zorg. Met beide thema's gaan we ook de komende jaren nog volop aan de slag om te voldoen aan de vraag naar senioren- en studentenwoningen in onze wijken.

Voor het onderdeel Maatschappelijke Capaciteit hebben we een waardering naar behoren gekregen. Dit is een herkenbaar beeld in de sector waarbij de middelen die beschikbaar zijn op de lange termijn niet voldoende zijn om de beoogde volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Daarnaast heeft de visitatiecommissie haar waardering uitgesproken voor de toenemende inzet in de leefbaarheid van onze buurten en in de vraaggerichte benadering die we thans ontwikkelen waarbij we zichtbaar en aanwezig willen zijn voor onze huurders.

Voor het onderdeel Maatschappelijke Verankering hebben we een waardering van naar behoren gekregen hetgeen aangeeft dat we conform de norm presteren. Voor onszelf leggen we de lat hoger en zetten daarom in 2024 vol in op het verder uitwer-

ken van onze leefbaarheidsstrategie en vertalen we deze in een leefbaarheidsprogramma op wijkniveau.

Graag willen we iedereen bedanken die de tijd heeft genomen in gesprek te gaan met de visitatiecommissie om ons feedback te geven. Wij verheugen ons op nog meer jaren vruchtbare samenwerking met onze maatschappelijke partners en collega corporaties.

Bescherming van persoonsgegevens

Wij vinden het vanzelfsprekend en van groot belang dat goed wordt omgegaan met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. De verantwoording van alle acties is vastgelegd in de Verklaring van Accountability.

Om verantwoording te kunnen afleggen is een privacy- en security administratie ingericht. Deze administratie geeft inzicht in alle verwerkingen, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy managementprocessen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacy beleid over 2023. Maasvallei hanteert een privacy volwassenheidsmodel met vijf niveaus. In 2023 heeft Maasvallei zich ten doel gesteld om niveau 3 te behalen. Dit doel is behaald. Voor 2024 hanteert Maasvallei hetzelfde volwassenheidsniveau en zijn er verdere activiteiten benoemd in de Verklaring van Accountability (DoA) om invulling te geven aan privacy en gegevensbescherming.

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 met onze handelswijze. 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 in 2023

Leden	Rol
De heer J. Sengers	Lid/voorzitter
De heer V. Deckers	Lid
Mevrouw B. Notermans	Lid
Mevrouw N. Ramljak	Lid
De heer P. Meessen	Lid

Klachten via klachtencommissie Qwestie 2023

Ontvangen: 13 In behandeling genomen: 8			Advies klachtencommissie			
Onderwerp	Ingetrokken	Behandeld	Gegron	Ongegron	Deels gegron	Nog lopend
Dienstverlening	1	2	1			
Reparatie/onderhoud		4		4		
Woningkwaliteit		1			1	1
Totaal	1	7	1	4	1	1

Huurcommissie

Bij een geschil over de huurprijs, het onderhoud van de woonruimte of over de servicekosten kunnen huurders een procedure starten bij de Huurcommissie. In 2023 is hiervan 19 keer gebruik gemaakt, waarbij 3 keer verzet tegen het bezwaar is ingediend.

Overzicht huurcommissiezaken 2023

Klachten via huurcommissie 2023		Uitspraak		
Onderwerp	Behandeld	Gegron	Ongegron	Nog lopend
Afrekening servicekosten	1	1		
Bezwaar jaarlijkse huurverhoging	10	1	9	
Klacht gedraging verhuurder	1	1		
Huurprijs	1		1	
Technische gebreken	3		1	2
Verzet bezwaar	3	1	2	
Totaal	19	4	13	2

Integriteit

We hanteren een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. De integriteitscode dient als handvat bij het handelen van de directeur-bestuurder en medewerkers. In de code staan de voor Maasvallei belangrijkste regels en richtlijnen. De tekst van de integriteitscode is na te lezen op de website www.maasvallei.nl/governance. Vanaf inwerkingtreding van de herziene Woningwet vindt (her)benoeming van RvC-leden en bestuur plaats na een toets op de 'geschiktheid en betrouwbaarheid'. Op basis van deze toets geeft de Aw namens de Minister de zienswijze af. Een positieve zienswijze is vereist alvorens wordt overgegaan tot benoeming. Integriteit maakt daarbij vast onderdeel uit van de procedure. In het verslagjaar zijn geen meldingen van integriteitsschending gedaan. Maasvallei heeft aan Raad van Commissarissenleden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het bezoldigingsbeleid.

Meldings- en klokkenluidersregeling

We hebben ook een Meldings- en klokkenluidersregeling, zodat medewerkers op adequate en veilige manier eventuele vermoedens van misstanden binnen Maasvallei kunnen melden. De klokkenluidersregeling sluit aan bij de integriteitscode. De regeling is in 2023 geactualiseerd. In het verslagjaar zijn geen (vermoedens van) misstanden gemeld.

Bestuur

Het bestuur 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. Hierover worden afspraken gemaakt met de RvC. Om de toezichthoudende taak goed uit te voeren, laat de RvC zich regelmatig en uitvoerig informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Vanwege het on-

voorzien vertrek van voormalig directeur-bestuurder dhr. A. Meij wegens zijn benoeming tot wethouder, vervulde mevr. S.L. Klein Haneveld vanaf 14 juni 2022 tot 30 april 2023 de functie van directeur-bestuurder ad interim. Deze functie vervulde ze niet in dienstbetrekking, maar zij werd ingehuurd. Per 1 mei 2023 is zij benoemd tot directeur-bestuurder van Maasvallei en daarmee ook in dienstbetrekking gekomen.

Persoonlijke gegevens mevrouw S.L. Klein Haneveld	
Naam	drs. S.L. Klein Haneveld
Geboortedatum	23 oktober 1975
Werkzaam in huidige functie sinds	1 mei 2023
Benoemingsduur	4 jaar, tot 1 mei 2027
Relevante nevenfuncties bestuurder	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. • Lid Bestuur Landelijk Netwerk Vrouwen en Leiderschap Aedes • Bestuurslid Stichting Kringloop Beheer Limburg
Opbouw bezoldiging bestuurder	
Naam topfunctionaris	drs. S.L. Klein Haneveld
Jaar	2023
Naam en functie dienstverband	directeur-bestuurder
Beloning op basis van inhuur	€ 78.720 (periode 1-1-2023/30-4-2023)
Beloning op basis van dienstverband	€ 91.573 (periode 1-5-2023 /31-12-2023)
Beloning betaalbaar op termijn	€ 13.788
Totaal bezoldiging	€ 184.081
Duur en omvang inhuur boekjaar	
	4 maanden
Duur en omvang dienstverband boekjaar	
	8 maanden
Omvang dienstverband	
	1 fte
Jaar einde dienstverband	
	1 mei 2027

Permanente Educatie (PE) directeur-bestuurder

Sinds 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, dat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. In 2023 heeft S.L. Klein Haneveld 83,5 PE-punten behaald.

Terugblik op resultaten verslagjaar 2023

Het verslagjaar 2023 stond voor de directeur-bestuurder in belangrijke mate in het teken van het optimaliseren van de interne bedrijfsvoering, verslaglegging, planning & control en risicobeheersing. In dat kader is het nieuwe Strategisch Plan en de Portefeuillestrategie vastgesteld.

De focus op 'leefbaarheid' is ingevuld door het opstellen van een Leefbaarheidsvisie.

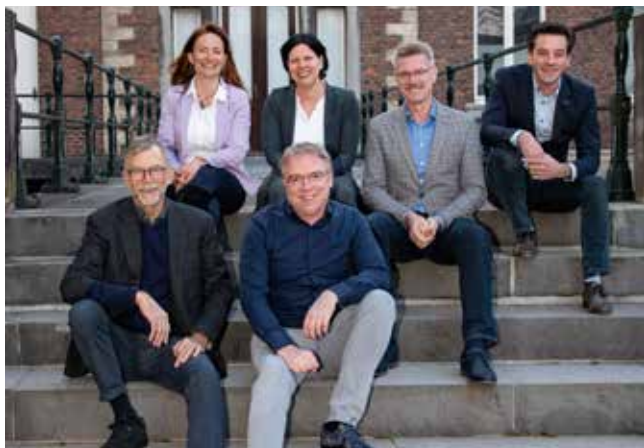
De organisatie-optimalisatie heeft verder zijn beslag gekregen door het werken in zgn. woonpleinen, het benoemen van facilitatoren bij de teams Vastgoed en Financiën en het herverdelen van taken van diverse medewerkers. Tevens is de interne overlegstructuur opnieuw ingericht en is er gestart met het inrichten van het assetmanagent.

Daarnaast is de positionering van Maasvallei en bijbehorende positioneringsstrategie uitgewerkt en vastgesteld. Hierbij is gekozen voor het archetype 'de Ontdekker'. Bij dit proces is een

brede klankbordgroep van medewerkers betrokken. De daadwerkelijke implementatie en branding van de nieuwe positionering wordt in 2024 verder uitgerold.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder, de algemene gang van zaken en het adviseren van de directeur-bestuurder. De RvC heeft tevens een taak als werkgever ten opzichte van de directeur-bestuurder. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn in de statuten van Maasvallei beschreven en uitgewerkt in het Reglement RvC. De statuten en het reglement zijn na te lezen op de website www.maasvallei.nl/governance.



Raad van Commissarissen.

Permanente Educatie (PE) RvC

De Woningwet bepaalt dat de RvC zich blijvend dient te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Aan de gevolgde modules /seminars zijn Permanente Educatie Punten gekoppeld. Jaarlijks dient een RvC-lid minimaal 5 PE-punten te behalen. Daarbij is het mogelijk om bij een overschot aan behaalde PE-punten (maximaal 5 punten) mee te nemen naar het daaropvolgende jaar. Tezamen opgeteld vormen ze het aantal PE-punten voor het desbetreffende kalenderjaar. Alle RvC-leden voldoen in het verslagjaar aan de richtlijn vanuit de VTW inzake permanente her- en bijscholing.

Profiel, samenstelling en honorering RvC

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

- Volkshuisvesting

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

De samenstelling van de RvC is in 2023 niet veranderd. In verband met het expireren van de eerste zittingstermijn van de heer R.E.H. Van der Borgh is de voorgeschreven herbenoemingsprocedure doorlopen en is hij herbenoemd.

De heer P. Stallenberg**

Geboortedatum	12 december 1963
Hoofdfunctie	Directeur HR Zuyd Hogeschool
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid van de 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
Expertise	Personeel & Organisatie, Governance
1e benoeming	21 juni 2017
2e benoeming	8 juni 2021
Jaar van aftreden	2025, niet herbenoembaar
Bezoldiging	€ 19.560
PE punten 2023	6 punten

De heer G.J.A. Mertens

Geboortedatum	16 mei 1972
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur Guido Mertens Advies/Stad en Ontwikkeling
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Stichting Kindante • Voorzitter stichting Elymu • Docent Bestuursacademie • Docent Segment • Docent Stichting Orbiters
Expertise	Financieel, innovatie, grond en vastgoed, gebiedsontwikkeling
1e benoeming	10 november 2017
2e benoeming	14 oktober 2021

Jaar van aftreden	2025, niet herbenoembaar
Bezoldiging	€ 13.040
PE punten 2023	10 punten

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

Geboortedatum	17 maart 1959
Hoofdfunctie	Directeur-senior projectmanager Exaedes Bouwrealisten
Nevenfuncties	Expertise Vastgoed en bouw
1e benoeming	18 april 2018
2e benoeming	18 april 2022
Jaar van aftreden	2026
Bezoldiging	€ 13.040
PE punten 2023	12 punten

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

Geboortedatum	29 augustus 1979
Hoofdfunctie	Business controller Bouwgrondstoffen & Gebiedsontwikkeling bij Van Nieuwpoort Groep
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Primair Onderwijs Leudal en Thornerkwartier (tot 28 februari 2023)
Expertise	Financieel-economisch, control
1e benoeming	3 juli 2019
2e benoeming	3 juli 2023
Jaar van aftreden	2027
Bezoldiging	€ 13.040
PE punten 2023	8 punten

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

Geboortedatum	30 mei 1978
Hoofdfunctie	Programmamanager Herstructurering Woningcorporatie Woonwenz
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Woningbelang Voorzitter Rekenkamer Gemeente Sittard-Geleen Plv Voorzitter Rekenkamer Gemeente Gulpen-Wittem
Expertise	Juridisch en Volkshuisvestelijk
1e benoeming	15 december 2022
Jaar van aftreden	2026 (herbenoembaar)
Bezoldiging	€ 13.040
PE punten	54 punten

* Lid op voordracht van de huurdersvereniging

** Lid op voordracht van de ondernemingsraad

Voor de bezoldiging volgt de RvC de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties. Op grond van deze regelgeving wordt de bezoldiging van de RvC-leden jaarlijks per 1 januari met een geadviseerd percentage geïndexeerd. Zo ook in 2023.

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

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

Wanneer sprake is van een nieuwe opdracht of nevenfunctie van één van de RvC-leden, dan wordt hiervan bij de voorzitter en ter vergadering melding van gedaan. In samenspraak wordt beoordeeld of er sprake is van (de schijn van) eventuele belangenverstrengeling. De overwegingen en de conclusie worden genotuleerd. Bij twijfel wordt de Autoriteit Woningcorporaties verzocht een zienswijze te geven.

De leden van de RvC hebben in het verslagjaar 2023 geen nevenfuncties gehad die tegenstrijdig zijn aan het belang van Maasvallei. Ieder lid heeft zijn functie onafhankelijk kunnen uitoefenen.

Referentiekader

De RvC heeft twee keer per jaar overleg met de Huurdersvereniging en minimaal éénmaal per jaar met de Ondernemingsraad. Daarnaast heeft ieder RvC-lid vanuit het eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei. Over deze contacten brengen de RvC-leden ter vergadering verslag uit. Via het jaarverslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de RvC toezicht heeft gehouden.

Werkzaamheden/besluitenlijst op hoofdlijnen

De RvC heeft in 2023 zeven keer met de directeur-bestuurder vergaderd. De Auditcommissie heeft in het verslagjaar gesproken met de concern-controller en de externe accountant zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Diverse on-

derwerpen hebben tijdens het verslagjaar op de agenda gestaan. De onderstaande opsomming beperkt zich tot de belangrijkste onderwerpen:

- Oordeelsbrieven AW en WSW.
- Accountantsverslag en (financieel)jaarverslag 2022.
- Herbenoeming RvC-lid dhr. R.E.H. Van der Borgh.
- Benoeming mevr. S.L. Klein Haneveld tot directeur-bestuurder.
- Jaarlijkse huurverhoging 2023.
- Managementletter 2023.
- Zelfevaluatie RvC 2023.
- Strategisch plan 2023-2027.
- Portefeuillestrategie 2023-2037.
- Biedingen en prestatieafspraken 2024 met gemeenten.
- Financieel jaarplan 2024.
- Meerjarenbegroting 2024-2029.
- Visitatie periode 2019-2022.
- Interne organisatieontwikkeling.
- Financiële en volkshuisvestelijke kwartaalrapportages.
- Diverse investeringsvoorstellen inzake renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw.
- Opzeggen dienstverleningsovereenkomst woningstichting Berg en Terblijt.
- Beoordeling directeur-bestuurder.

Naast de reguliere vergaderingen heeft er een strategiedag plaatsgevonden die in het teken stond van de leefbaarheidsvisie van Maasvallei. Samen met de directeur-bestuurder en de procesgroep Strategie werd bediscussieerd welke rol Maasvallei de

komende jaren wil nemen. Tevens vond de zelfevaluatie onder externe begeleiding plaats.

Zelfevaluatie RvC en directeur-bestuurder

In december 2023 heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden onder begeleiding van Nice Opleidingen. De volledige RvC en de directeur-bestuurder waren aanwezig. Tijdens de zelfevaluatie zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

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

Commissies

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

Schema Vergaderfrequentie, onderwerpen en leden per commissie

Commissie	Aantal vergaderingen	Adviseert over	Commissieleden	Onderwerpen
Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed	5	Maatschappelijke prestaties en investeringsopgaven	Dhr. H. Joosen (vz) Dhr. G. Mertens Mevr. D. Heesakkers	<ul style="list-style-type: none"> • Biedingen prestatieafspraken 2024. • Huurverhogingsbeleid 2. • Haalbaarheid/initiatief nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. • Meerjarenbegroting 2024 -2029. • Aanpak energiearmoede. • Eindevaluatie Trichterveld. • Grondwaardebepalin.g • Koers ten aanzien van nieuwe planinitiatieven en grootschalige bouwplannen. • Proces vastgoedsturing.

Schema Vergaderfrequentie, onderwerpen en leden per commissie

Commissie	Aantal vergaderingen	Adviseert over	Commissieleden	Onderwerpen
Auditcommissie	2	Financiële controle Risicobeheersing Administratieve organisatie	Dhr. R. Van der Borgh (vz) Dhr. G. Mertens	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag en jaarrekening Maasvallei 2022. • Accountantsverslag 2022. • Management Letter 2023. • Jaarplan Interne controle 2023. • Financieel Jaarplan 2024. • Meerjarenbegroting 2024-2029.
Selectie- en Remuneratie commissie	2	Functioneren & bezoldiging directeur-bestuurder/ functioneren RvC	Mevr. D. Heesakkers (vz) Dhr. P. Stallenberg	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken directeur-bestuurder. • Beoordeling directeur-bestuurder. • Klankbord voor bestuurlijke vraagstukken.

Overleg met stakeholders

De RvC-leden hebben in het verslagjaar vanuit hun eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei onderhouden. Daarnaast vonden er 2 overleggen met de huurdersvereniging Woonvallei en 1 overleg met de Ondernemingsraad plaats.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt de werknemers van Maasvallei volgens de Wet op de Ondernemingsraden en heeft een zes wekelijks overleg met de directeur-bestuurder. De samenstelling van de OR in het verslagjaar was als volgt:

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



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

- Organisatieontwikkeling:
 - Procesmatig werken.
 - Procedure omtrent leefbaarheidsstrategie.
 - Voortgang leefbaarheidsstrategie.
 - Voortgang Ketensamenwerking.
- Visie personeel/OR over benoeming Directeur-Bestuurder.
- Interne communicatie personeelsmutaties.
- Advies OR inzake afwijken reguliere sollicitatieprocedure.
- Ervaringen m.b.t. woonpleinen.
- Bedrijfsbrede in-company training inzake de interne aanspreekcultuur.
- Toegangsregistratie in het kader van BHV.
- Vitaliteit.
- Calamiteitenplan.
- Actualisatie personeelsregelingen:
 - Fietsregeling.
 - 58+ regeling.
 - Jubileum en attentie.
 - Reiskosten.
- Aanpassing regeling bij afscheid.
- Klokkenluidersregeling.
- Bedrijfslunch.
- Eenmalige uitkering juli 2023 advies Aedes.
- Afdeling team klant/Woonpleinen.

- WSW risicoprofiel.
- Samenwerking tussen OR en directeur-bestuurder.
- Uitkomsten OR gesprekken met achterban.
- Proces woningstichting Berg en Terblijt.

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

- Actualisatie personeelsregelingen:
 - Fietsregeling.
 - 58+ regeling.
 - Jubileum en attentie.
 - Reiskosten.

In 2023 is het adviesrecht toegepast inzake het afwijken van de reguliere sollicitatieprocedure bij de benoeming van mevrouw S.L. Klein Haneveld tot directeur-bestuurder.

GOED LEVEN GOED WONEN



INHOUD FINANCIËEL VERSLAG 2023

8. Financieel verslag 2023	54
9. Jaarrekening	59
10. Toelichting balans winst- en verliesrekening	63
11. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	65
12. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	75
13. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	80
14. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	81
15. Toelichting op de balans per 31 december 2023	83
16. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	99
17. Enkelvoudige balans na resultaatbestemming per 31 december 2023	108
18. Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	116
19. Ondertekening van de jaarrekening	119
20. Overige gegevens	120
21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	121

8. FINANCIËEL VERSLAG 2023

8.1 Risicomanagement

Risicomanagement betreft het identificeren en kwantificeren van risico's binnen een organisatie en het opstellen van maatregelen om deze risico's te mitigeren. Risicomanagement is een continu proces.

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

Momenteel is Maasvallei bezig met het inventariseren c.q. herijken van de diverse processen. Binnen deze procesbeschrijvingen worden eveneens de controlemaatregelen beschreven voor de vastgestelde risico's. Ook is binnen Maasvallei sprake van een intern controle plan.

In het controleplan wordt de mix bepaald van de toe te passen controlemiddelen (onderzoek administratieve organisatie, verbandscontroles, cijferbeoordelingen en detailcontroles). Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd 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 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 wordt bereikt dat de gegevensgerichte detailcontroles tot een aanvaardbaar minimum beperkt kunnen worden.

8.2 Frauderisico's

Frauderisico's zijn eveneens geanalyseerd binnen het interne controleplan.

In 2021 is de fraude risicoanalyse volledig geactualiseerd. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Woningstichting Maasvallei Maastricht vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detectieve maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Fraude-risico's

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 memoriaal boekingen.	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van 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 en verkopen, waarbij 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.

Binnen Woningstichting Maasvallei Maastricht 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 worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp 'Fraude en integriteit' komt periodiek terug bij de RvC 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.

Woningstichting Maasvallei Maastricht beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie 'Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders'.

8.3 Monitoring

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

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

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

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

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

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

8.4 Treasury, financiering en leningen

In ons treasurystatuut hebben wij de kaders vastgelegd van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van het beleid vastgelegd evenals de informatievoorziening. Jaarlijks wordt een financieel jaarplan opgesteld waar de kaders worden uitgewerkt naar concrete doelen.

Doelstellingen van het treasurybeleid

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

- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

In 2023 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- Aantrekken 6 geldleningen à € 5.000.000: € 30.000.000.
- Aflossing totale geldleningen: € 19.953.059.

Begroot voor 2023 was een totaalbedrag van € 35,3 mln. aan te trekken. De realisatie is lager dan de begroting.

De looptijd van nieuwe leningen is afgestemd op onze leningvervalkalender 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 heeft Maasvallei geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen als bedoeld in de relevante wet- en regelgeving (MG) en de hieraan gerelateerde circulaire's.

Beleggingen

Gelet op de sociale taakstelling van de toegelaten instellingen dient het maatschappelijke kapitaal op een verantwoorde wijze te worden beheerd. Dit houdt in dat toegelaten instellingen geen onverantwoorde risico's mogen nemen met hun beleggingen. Riskante beleggingsvormen worden met de 'beleidsregels verantwoord beleggen per 1-2-2015' uitgesloten. In het treasury-statuut is in het hoofdstuk beleggingsmanagement vastgelegd waaraan beleggingen moeten voldoen. Maasvallei maakt momenteel uitsluitend gebruik van de rekening-couranten en spaarrekeningen bij Nederlandse banken om tijdelijke liquiditeitsoverschotten te beleggen. Ultimo boekjaar bedroeg het saldo aan liquide middelen € 4,5 miljoen. Het treasury-statuut van Maasvallei is na te lezen op de website www.maasvallei.nl.

8.5 Cijfermatige beschouwing jaarrekening

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

Eigen Vermogen	2023	2022
Overige reserves per 1 januari	€ 109.650.758	€ 106.594.317
Herwaarderingsreserve per 1 januari	€ 299.256.544	€ 322.894.170
Resultaat boekjaar	- € 31.211.440	- € 20.581.185
Vorming herwaarderingsreserve	€ 30.883.181	€ 22.901.208
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkoop	€ 141.686	€ 736.418
Realisatie uit herwaarderingsreserve sloop	€ 3.032.824	€ 736.418
Overige mutaties	€ 0	€ 0
Overige reserves per 31 december	€ 112.497.009	€ 109.650.758
Herwaarderingsreserve per 31 december	€ 265.198.853	€ 299.256.544
Totaal eigen vermogen	€ 377.695.862	€ 408.907.302

Per 31 december 2023 is in totaal € 265.198.853 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 299.256.544) 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)	2023	2022
Saldo leningen ultimo boekjaar	€ 179.347.344	€ 180.620.555
Marktwaarde van de leningen	€ 160.405.324	€ 167.885.233
Langlopende schuld per gewogen vho in exploitatie	€ 41.913	€ 42.471
Gemiddelde rentelast leningen o/g	2,90%	3,08%

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 2023 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van +/- € 31,2 miljoen ten opzichte van +/- € 20,6 miljoen in 2022. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 10,6 miljoen lager. De lagere verkoopopbrengsten (€ -0,2 mln.), hogere waardeverandering activa (-9,7 mln.), verhoging obligoheffing (€ -0,2 mln.) en lagere rentebaten (€ - 0,4 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.

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

	2023	2022
Marktwaarde per 31-12	€ 522.242.370	€ 574.546.056
Beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	- € 2.203.457	€ 1.018.269
Betaalbaarheid (huren)	- € 107.323.218	- € 134.098.003
Kwaliteit (onderhoud)	- € 46.604.812	- € 54.463.785
Beheer (beheerskosten)	- € 49.661.166	- € 56.800.544
Beleidswaarde per 31-12	€ 346.449.717	€ 330.201.993

8.7 Inzicht in de financiële ratio's

Financiële positie

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

8.6 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2023 met circa 3,88% afgenomen van € 574,5 miljoen naar € 552,2 miljoen. De afname van € 22,3 miljoen is het gevolg van afname marktontwikkelingen, afname door mutaties in het bezit, toename door gewijzigde objectgegevens zoals huurverhogingen en WOZ-waarde en tot slot wijzingen in het Handboek Marktwaardering 2023.

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 onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2023.

Ratio AW/WSW	Norm	31-12-2023	31-12-2022
Solvabiliteit	> 15%	48,17%	49,60%
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,03	2,16
Loan to value	< 85%	47,38%	49,99%

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 15%.

Interest Coverage Ratio

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

Loan to value

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

8.8. 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 paragraaf 14.1 Financiële instrumenten op pagina 81.

9. JAARREKENING

9.1 Balans per 31 december 2023

In deze paragraaf is de totale balans per 31 december 2023 na resultaatbestemming opgenomen.

Bedragen x € 1

Activa	Toelichting	2023	2022
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	487.675.250	508.600.361
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	64.567.120	65.945.695
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	1.169.764	10.603.086
Totaal van vastgoedbeleggingen		553.412.133	585.149.142
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.727.387	2.886.095
Totaal van materiële vaste activa		2.727.387	2.886.095
Financiële vaste activa	3		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.1	-	-
Latente belastingvorderingen	3.2	47.588	53.131
Leningen u/g	3.3	5.059	1.449
Totaal van financiële vaste activa		52.647	54.580
Totaal vaste activa		556.192.167	588.089.817
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Overige voorraden	4.1	30.100	25.000
Totaal van voorraden		30.100	25.000
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	337.531	325.299
Overheid	5.2	1.020.047	32.634
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.3	75.642	66.031
Latente belastingvorderingen	5.4	5.542	5.541
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	-	495.548
Overige vorderingen	5.6	300.934	341.032
Overlopende activa	5.7	167.405	98.244
Totaal van vorderingen		1.907.101	1.364.329
Liquide middelen	6.0	4.524.475	8.026.580
Totaal vlottende activa		6.461.676	9.415.909
Totaal van activa		562.653.843	597.505.726

Balans per 31 december 2023

In deze paragraaf is de totale balans per 31 december 2023 na resultaatbestemming opgenomen.

Bedragen x € 1

Passiva	Toelichting	2023	2022
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	112.497.009	109.650.758
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>265.198.853</u>	<u>299.256.544</u>
Totaal van eigen vermogen		377.695.862	408.907.302
VOORZIENINGEN	8		
Onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	563.208	2.000.000
Latente belastingverplichtingen	8.2	2.814	72.015
Overige voorzieningen	8.3	<u>414.923</u>	<u>366.045</u>
Totaal van voorzieningen		980.945	2.438.060
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	2.748.586	2.922.017
Schulden aan banken	9.2	156.645.699	133.187.352
Overige schulden	9.3	<u>-</u>	<u>13.586.343</u>
Totaal van langlopende schulden		159.394.285	149.695.712
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan overheid	10.1	173.431	166.424
Schulden aan banken	10.2	19.779.628	30.758.419
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.236.777	1.499.594
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	734.768	844.489
Overige schulden	10.5	23.600	23.012
Overlopende passiva	10.6	<u>2.634.547</u>	<u>3.172.714</u>
Totaal van kortlopende schulden		24.582.751	36.464.652
Totaal van passiva		562.653.843	597.505.726

9.2 Winst- en verliesrekening 2023

In deze paragraaf is de totale winst- en verliesrekening per 31 december 2023 na resultaatbestemming opgenomen.

Bedragen x € 1

Functioneel model	Toelichting	2023	2022
Huuropbrengsten	11	25.761.809	25.280.576
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.879.767	1.730.531
Lasten servicecontracten	12.2	-1.921.484	-1.762.540
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.693.308	-2.562.542
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-8.209.416	-6.920.663
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit 15		-2.192.424	-3.602.612
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.624.944	12.162.750
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling 16		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		459.700	1.148.000
Toegerekende organisatiekosten		-21.862	-31.512
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-356.033	-829.521
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	81.805	286.967
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 18.1		-5.408.475	-3.675.264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	-30.883.180	-22.901.208
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-36.291.655	-26.576.472
Opbrengsten overige activiteiten		317.720	359.463
Kosten overige activiteiten		-302.824	-323.146
Netto resultaat overige activiteiten	19	14.896	36.317
Overige organisatiekosten	22	-527.722	-77.852
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-339.123	-287.933
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		348.368	469.425
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		150.085	589.502
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.035.887	-5.048.201
Financiële baten en lasten	24	-4.537.435	-3.989.274
Totaal van resultaat voor belastingen		-28.974.290	-18.445.497
Belastingen	25	-2.246.761	-2.129.440
Resultaat uit deelnemingen	26	9.611	-6.248
Totaal van resultaat na belastingen		-31.211.440	-20.581.185

9.3 Kasstroomoverzicht 2023

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

Directe methode	Bedragen x € 1	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten			
Huurontvangsten		25.671.374	25.187.952
	Zelfstandige huurwoningen DAEB	20.190.201	19.912.649
	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.846.244	2.725.656
	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	1.853.364	1.818.854
	Intramuraal DAEB	308.115	304.938
	Maatschappelijk onroerend goed	144.373	132.023
	Bedrijfsmatig onroerend goed	47.620	41.932
	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	281.457	251.900
Vergoedingen		1.755.444	2.013.517
Overige bedrijfsontvangsten		461.843	370.466
Ontvangen interest		5.720	-
Saldo ingaande kasstromen		27.894.381	27.571.935
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers		-3.781.861	-3.686.845
Onderhoudsuitgaven		-5.374.257	-3.960.700
Overige bedrijfsuitgaven		-6.498.333	-5.921.723
Betaalde interest		-4.972.030	-4.718.949
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-272.417	-101.940
Verhuurdersheffing		-	-1.526.761
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-172.847	-106.479
Vennootschapsbelasting		-1.676.570	-2.065.993
Saldo uitgaande kasstromen		-22.748.315	-22.089.390
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		5.146.066	5.482.545
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Ontvangsten			
Verkoopontvangsten bestaande huur		459.700	1.148.000
Verkoopontvangsten grond		-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		459.700	1.148.000
Uitgaven			
Nieuwbouw huur		-7.838.790	-7.099.196
Verbeteruitgaven		-353.564	-3.555.860
Investeringen overig		-28.186	-68.853
Externe kosten bij verkoop		-9.312	-17.867
Totaal van verwervingen van MVA		-8.229.852	-10.741.776
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-7.770.152	-9.593.776
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ontvangsten			
Nieuwe te borgen leningen		30.000.000	6.000.000
Uitgaven			
Aflossing geborgde leningen		-30.878.019	-851.235
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen		-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-878.019	-5.148.765
Toename (afname) van geldmiddelen		-3.502.105	1.037.534
Geldmiddelen aan het begin van de periode		8.026.580	6.989.046
Geldmiddelen aan het einde van de periode		4.524.475	8.026.580

10. TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

10.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

10.2 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 van uit 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.

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

<i>Niet-geconsolideerde maatschappijen</i>			
Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
BV Holding WS Maasvallei Maastricht	Maastricht	100%	Tussenholding
Partners in Maatwerk-Zuid BV	Maastricht	33,3% (via Holding)	Dienstverlening

10.6 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van een stelselwijziging.

10.7 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

10.8 Presentatiewijzigingen

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

10.9 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

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Groepsverhoudingen

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

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.

10.10 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 2023 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.

10.11 Verbonden partijen

Bij Woningstichting Maasvallei Maastricht is in 2023 geen sprake van verbonden partijen.

10.12 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 kasmidde-

len plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

10.13 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.

11. ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

11.1 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.

11.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

11.3 Vastgoedbeleggingen

11.3.1 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: €763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de

EC-beschikking d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

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

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

Ultimo 2023 zijn conform begroting 9 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 1 woning, met een daarbij behorende marktwaarde van € 356.557, binnen 1 jaar verkocht zal worden.

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexploteerscenario:						
EGW	1.441 - 2.205					
MGW	1.254 - 2.315					

Vervolg Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexploteerscenario:						
Studenteneenheid:						
Zelfstandig	1.252 - 2.339					
Onzelfstandig	408 - 1.760					
Zorgeenheid (extramuraal)	1.199 - 2.374					
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) uitpondscenario:						
EGW	818 - 1.181					
MGW	726 - 1.342					
Studenteneenheid:						
(On)zelfstandig	408 - 1.760					
Zorgeenheid (extramuraal)	1.199 - 2.374					
Achterstallig onderhoud per VHE (in €):						
EGW	0					
MGW	0					
Studenteneenheid	0					
Zorgeenheid (extramuraal)	0					
Beheerskosten per VHE (in €)						
EGW	508,90					
MGW	499,38					
Studenteneenheid	470,81					
Zorgeenheid	460,23					
Gemeentelijke OZB						
Gemeentelijke tarieven 2023 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2022.						
Beek	0,1235%					
Gulpen-Wittern	0,1242%					
Eijsden-Margraten	0,1095%					
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	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Vervolg Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%					
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen	0 maanden					
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen	3 maanden					
Mutatieleegstand - verkoop	0 maanden					
Juridische splitsingskosten	€ 604,12 per eenheid prijspeil 31-12-2023					
Technische splitsingskosten	0					
Verkoopkosten	1,0% van de leegwaarde					
Overdrachtskosten	11,4% van de berekende waarde					

Parameters Bedrijfsmatig- en maatschappelijke onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud:						
BOG	€ 6,88 per m2 BVO exclusief BTW					
MOG	€ 8,36 per m2 BVO inclusief BTW					
ZOG	€ 11,11 per m2 BVO inclusief BTW					
Mutatieonderhoud:						
BOG	€ 11,53 per m2 BVO exclusief BTW					
MOG/ZOG	€ 13,97 per m2 BVO inclusief BTW					
Beheerskosten (% van de markthuur):						
BOG	3,00%					
MOG	2,00%					
ZOG	2,50%					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2023 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepelddatum 1-1-2022.					
Maastricht	0,2680%					
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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud:						
Parkeerplaats			€ 63,48 per jaar			
Garagebox			€ 213,72 per jaar			
Beheerskosten:						
Parkeerplaats			€ 31,74 per jaar			
Garagebox			€ 43,38 per jaar			
Belastingen en verzekeringen			0,23% van de WOZ-waarde			
Juridische splitsingskosten			€ 604,12 per te splitsen eenheid			
Technische splitsingskosten			0			
Verkoopkosten per eenheid			€ 604,12			
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. Investerings uitgaven 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.
- 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 genereerende 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende

looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Maasvallei hanteert in haar beleid een streefhuur van 87,7% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- Het 15-jarige onderhoudsprogramma voor het vastgoed bezit vermeerderd met de toegerekende personeelskosten en indirecte lasten.

- 4 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 beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

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

Woningstichting Maasvallei heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Omschrijving	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur van xx% van de maximale redelijke huur	87,70%	86,06%
Onderhoudsnorm	2.251	2.050
Beheerlasten	1.248	1.265
Discontovoet	6,14%	5,97%

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.

Herclassificatie

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

11.3.2 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 rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

11.4 Materiële vaste activa

11.4.1 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.

11.5 Financiële vaste activa

11.5.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

11.5.2 Latente belastingvordering(en)

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderin-

gen 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.

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd 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 en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids-)beslissingen van de corporatie.

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 waar toe op balansdatum reeds materieel besloten is.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen constante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningstichting Maasvallei geldende rente voor langlopende leningen (2,90%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%), resulterend in een disconteringsvoet van 2,15%. De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de leningportefeuille en op de aanwezige (fiscaal) compensabele verliezen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer 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 2023 bedraagt de fiscale boekwaarde € 440.629.586, terwijl de marktwaarde € 552.242.370 bedraagt en derhalve hoger ligt. Er is sprake van een waarderingsverschil van € 111.612.784, waardoor er bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 28.796.098, zijnde 25,8% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2023.

11.5.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

11.6 Voorraden

11.6.1 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.

11.6.2 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.

11.7 Vorderingen

De 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. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van een statistische beoordeling van de vorderingen.

11.8 Liquide middelen

De 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.

11.9 Eigen Vermogen

11.9.1 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 gehou-

den 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.

11.10 Voorzieningen

11.10.1 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 tijdswaarde van geld materieel is.

11.10.2 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 woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de 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.

11.10.3 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 bere-

kening 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.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf '4.5.2 Latente belastingverplichtingen'.

11.10.4 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 marktrente 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 tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele 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 2023 (en 2022) 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.

11.11 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 kostprijs-hedge Accounting mag worden toegepast, wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde, voor zover deze marktwaarde negatief is. Mutaties worden in de winst- en verliesrekening verwerkt, in de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen.

11.12 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.

12. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

12.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengst-waarde 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 ook 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.

12.2 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 2023 met maximaal 4,1% stijgen.

Huurverhoging met betrekking tot een sociale huurwoning per 1 juli 2023 betref:

- Maximaal 3,1% als de (kale) huur € 300 of meer per maand is (conform gemiddelde loonontwikkeling);
- Maximaal € 25 als de (kale) huur lager is dan € 300 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 service-

kosten 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 klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '12.10.3 Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '11.10.3 Toerekening baten en lasten'.

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

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

- Onroerendezaakbelasting.
- Verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '11.10.3 Toerekening baten en lasten'.

12.3 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.

12.4 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).

12.5 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Net-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.

12.6 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 '12.10.3 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 '11.10.3 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 (uitkeringsovereenkomst). 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 dek-

kingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

12.7 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 '12.10.3 Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

12.8 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.

12.9 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.

12.10 Totaal van resultaat voor en na belastingen

12.10.1 Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente 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. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2023. Voor boekjaar 2023 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog steeds geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Woningstichting Maasvallei heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fisca-

le positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

12.10.2 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.

12.10.3 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 toegeerekend kunnen worden zijn verdeeld over de verhuur- en beheeractiviteiten en onderhoudsactiviteiten op basis van verhouding bestede uren.

Omschrijving	Beschikbare uren	Exploitatie vastgoed- portefeuille/onderhoud	Procentueel aandeel
Geactiveerde productie	93,65		
Overige activiteiten	87,25		
Verhuur- en beheeractiviteiten	453,52	453,52	48,3%
Onderhoudsactiviteiten	485,39	485,39	51,7%
Verkoop	0,00		
Overhead	651,00		
Servicekosten	47,16		
Leefbaarheid	60		
Totaal	1.878	938,91	100%

13. 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.

14. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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

14.1 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 die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

Afscheiden embedded derivaten

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

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

Hedge-accounting

Woningstichting Maasvallei past geen hedge-accounting toe.

14.2 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.

14.3 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 nettorentelasten te optimaliseren.

Alle leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrentes. 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. (2022: 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.

15. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

15.1 Toelichting op de balans

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2023		31-12-2022	
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	487.675.250		508.600.361	
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.567.120		65.945.695	
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.169.764		10.603.086	
	553.412.133		585.149.142	
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.727.387		2.886.095	
Het verloop van deze posten is als volgt:				
	Vastgoed in exploitatie			
Stand 1 januari:	2023	2022	2023	2022
Cumulatieve verkrijgings- over vervaardigingsprijs	277.713.841	223.550.105	53.776.640	53.753.619
Cumulatieve herwaarderingen ((positieve HWR)	285.398.775	306.727.940	13.857.769	16.166.229
Cumulatieve herwaarderingen (negatieve HWR)	-4.512.255	-3.192.086	-1.688.714	-1.333.619
Boekwaarde 1 januari	508.600.361	527.085.959	65.945.695	68.586.229
Mutaties:				
Investerings - oplevering nieuwbouw	9.944.440	-	873.600	-
Investerings - oplevering duurzaamheid	3.754.972	4.021.505	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	317.779	235.335	2.831	23.021
Onttrekking aan voorziening	-834.893	-1.398.395	-	-
Buitengebruikstellingen Sloop	-611.086	-	-	-
Afstoting verkoop	-214.347	-93.103	-	-
Realisatie herwaardering verkoop	-141.686	-736.418	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde (niet gerealiseerd)	-29.465.419	-20.592.748	-1.417.762	-2.308.460
Aanpassingen marktwaarde sloop (niet gerealiseerd)	-3.032.824	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde (gerealiseerd)	-642.047	78.226	-837.245	-355.095
Totaal mutaties:	-20.925.111	-18.485.598	-1.378.576	-2.640.534
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	240.905.599	227.713.841	54.653.071	53.776.640
Cumulatieve herwaarderingen (positieve HWR)	252.758.846	285.398.775	12.440.008	13.857.769
Cumulatieve herwaarderingen (negatieve HWR)	-5.989.195	-4.512.255	-2.525.959	-1.688.714
Boekwaarde 31 december	487.675.250	508.600.361	64.567.120	65.945.695

Per 31 december 2023 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 265.198.854. Deze heeft voor € 252.758.846 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 12.440.008 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toe-

gelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

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

Verloopstaat Marktwaarde 2023

	DAEB				Niet-DAEB				Totaal
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	
	Waarde 2022	€ 477.964.048	€ 0	€ 30.686.231	€ 508.650.279	€ 58.635.045	€ 5.944.180	€ 1.316.552	
Voorraadmutaties	€ 8.771.385	€ 0	€ 77.138	€ 8.848.522	€ 0	€ 229.981	€ 0	€ 229.981	€ 9.078.503
Vastgoedgegevens	€ 7.431.999	€ 0	- € 1.118.396	€ 6.313.602	€ 1.150.627	€ 82.744	- € 44.012	€ 1.189.359	€ 7.502.961
Methodische wijzigingen	- € 10.357.599	€ 0	- € 655.700	- € 11.013.299	- € 1.289.504	- € 130.607	- € 28.408	- € 1.448.519	- € 12.461.818
Marktontwikkelingen	- € 24.236.315	€ 0	- € 843.123	- € 25.079.437	- € 1.344.578	€ 31.336	- € 30.638	- € 1.343.880	- € 26.423.317
Waarde 2023	€ 459.573.517	€ 0	€ 28.146.150	€ 487.719.667	€ 57.151.589	€ 6.157.634	€ 1.213.494	€ 64.522.717	€ 552.242.3844

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2023	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,74%	+1%	-43.003.485	-7,79%
		-1%	74.072.579	13,41%
Gemiddelde markthuur	852,13	+1%	303.454	0,05%
		-1%	-320.497	-0,06%
Mutatiegraad	11,65%	+1%	11.783.924	2,13%
		-1%	-13.723.135	-2,48%
Leegwaarde	228.935,08	+1%	32.647.163	5,91%
		-1%	-27.252.583	-4,93%

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

Woongelegenheden

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in een aantal gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

Vervolg woongelegenheden

Onderdeel	Toelichting
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 2023 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.
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.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuur-eenheden 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	≥ 1920 < 1940
Beek	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1940 < 1960
	Bedrijfsonroerend goed	≥ 1960 < 1975
	Maatschappelijk onroerend goed	≥ 1975 < 1990
	Parkeerplaats/garagebox	≥ 1990 < 2005
	Zorgvastgoed (intramuraal)	≥ 2005

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij ge-

hanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Woningstichting Maasvallei en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie

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

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 3.531 (2022: 3.508) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 949 (2022:914) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 769.043.429 (2022: € 750.083.100).

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.

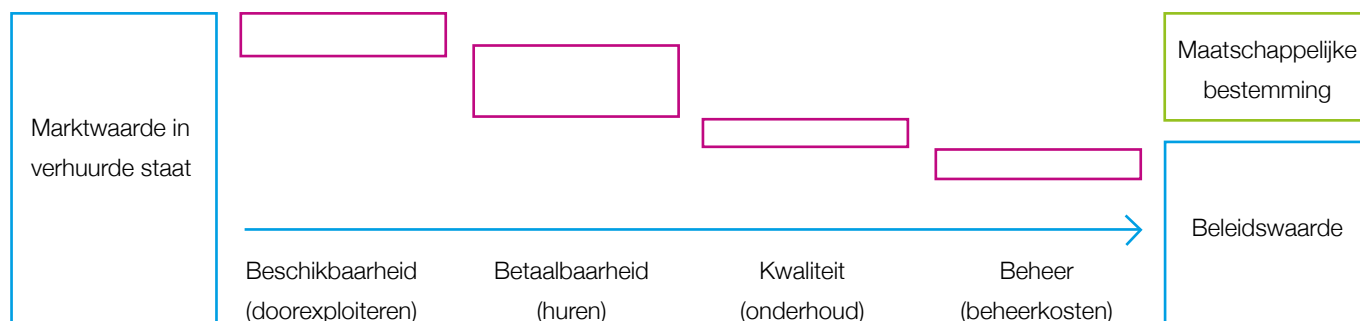
Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Maasvallei en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 279.665.632 (2022: € 268.714.473).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 66.784.085 (2022: € 61.487.520).

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023		2022	
	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaaarde per 31-12	487.675.250	64.567.120	508.650.279	65.895.777
Beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-2.917.573	714.116	2.445.647	-1.427.378
Betaalbaarheid (huren)	-113.484.982	6.161.764	-136.441.202	2.343.199
Kwaliteit (onderhoud)	-44.178.964	-2.425.848	-51.525.741	-2.938.044
Beheer (beheerskosten)	-47.428.099	-2.233.067	-54.414.510	-2.386.034
Beleidswaarde per 31-12	279.665.632	66.784.085	268.714.473	61.487.520

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Uitgangspunt	Beleidswaarde nieuw	Mutatie beleidswaarde
Basis	346.449.717		
Disconteringsvoet	0,5% hoger	315.321.847	-31.127.870
Streefhuur	€ 25 hoger	362.021.264	15.571.547
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	335.075.751	-11.373.966
Lasten beheer	€ 100 hoger	335.075.751	-11.373.966

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,65% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt

dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel het Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

	1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Stand 1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- over vervaardigingsprijs	10.603.086	3.632.764	6.957.260	6.888.407
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-4.071.165	-3.866.374
Boekwaarde per 1 januari	10.603.086	3.632.764	2.886.095	3.022.033
Mutaties:				
Investerings	3.184.231	6.970.322	41.775	68.853
Desinvesteringen - Sloop	-	-	-975	-
- Niet doorgegangene projecten	-299.514	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-199.508	-204.791
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie - nieuwbouw	-10.818.040	-	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.500.000	-	-	-
Totaal van de mutatie	-9.433.323	6.970.322	-158.708	-135.938
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgs- of vervaardigingsprijs	1.169.764	10.603.086	6.998.060	6.957.260
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-4.270.673	-4.071.165
Boekwaarde	1.169.764	10.603.086	2.727.387	2.886.095

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 € 105.102 (2022: €198.677) aan bouwrente geactiveerd.

3 Financiële vaste activa			
3.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Aandeel in geplaatst kapitaal	Aandeel in geplaatst kapitaal	Verkrijgingsprijs deelneming
Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	100%	18.000	18.000
Het verloop in het boekjaar is als volgt:	31-12-2023		31-12-2022
Boekwaarde 1 januari	-		-
Aandeel resultaat deelnemingen	9.611		-6.248
Mutatie voorziening deelneming ten laste van vordering	-		-
Mutatie voorziening deelneming (creditzijde balans)	-9.611		6.248
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: € 943.233 (2022: € 952.844).

3.2 Latente belastingvordering(en)						
De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:		31-12-2023		31-12-2022		
Leningen		53.130		58.672		
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)		5.542		5.541		
Boekwaarde per 31 december		47.588		53.131		
De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:						
	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Leningen	12.081.504	11.824.652	256.852	53.130	5.542	47.588
				53.130	5.542	47.588

Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 5.542 (2022: € 5.541) 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:

	31-12-2023	31-12-2022
Boekwaarde 1 januari	58.672	64.213
Mutatie	-5.542	-5.541
Boekwaarde 31 december	53.130	58.672

Vastgoed in exploitatie

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van €28.796.098 (2022: € 34.423.070) in de balans opgenomen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faci-

liteiten 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	31-12-2023	31-12-2022
De post leningen u/g bestaat uit:		
Fietsenplan	5.059	1.449
Het verloop in het boekjaar is als volgt:	Fietsenplan	Fietsenplan
Stand 1 januari	1.449	3.697
Nieuwe leningen	8.813	-
Aflossingen	-5.203	-2.248
Stand 31 december	5.059	1.449

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 proef-

periode is verstreken. Voor deze groep werknemers laat de fiscale wetgeving ruimte om af te zien van een gedeelte van het brutoloon. Bij Woningstichting Maasvallei is deze mogelijkheid geboden door maximaal drie jaar een gedeelte van het brutoloon in te leveren.

4 Voorraden

4.1 Overige voorraden	31-12-2023	31-12-2022
	30.100	25.000

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

5 Vorderingen	31-12-2023		31-12-2022	
	< 1 jaar	Totaal	< 1 jaar	Totaal
	5.1 Huurdebiteuren	-	337.531	-
5.2 Overheid	-	1.020.047	-	32.634
5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	75.642	-	66.031
5.4 Latente belastingvorderingen	-	5.542	-	5.541
5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	495.548
5.6 Overige vorderingen	-	300.934	-	341.032
5.7 Overlopende activa		167.405		98.244
		1.907.101		1.364.329

5.1 Huurdebiteuren

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

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:	31-12-2023	31-12-2022
Zittende huurders	181.516	169.855
Vertrokken huurders	166.142	168.282
	347.658	338.138
Overige contractgebonden vorderingen	265.663	255.508
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-275.790	-268.346
	337.531	325.299

De huurachterstand huurdebiteuren (zittende huurders) eind 2023 is 0,64% van de nettojaarhuur (2022: 0,61%).

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	-268.346	-267.562
Dotatie	118.374	-43.387
Afgeboekte oninbare posten	-125.818	42.603
Stand 31 december	-275.790	-268.346
2. Overheid		
Gemeente Maastricht (subsidie Bauduinstraat)	700.000	-
Provincie Limburg (subsidie Bauduinstraat)	250.000	-
Wmo bijdragen	70.047	32.634
Totaal overheid	1.020.047	32.634
3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (kortlopend)		
Holding WS Maasvallei Maastricht BV	1.018.875	1.018.875
Af: voorziening negatief eigen vermogen	-943.233	-952.844
	75.642	66.031

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

	31-12-2023	31-12-2022
5.4 Latente belastingvorderingen	5.542	5.541

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

	31-12-2023	31-12-2022
5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	495.548
5.6 Overige vorderingen		
Rekening-courant PIM-Zuid BV (gelieerde onderneming)	106.575	155.392
T-Mobile Infra B.V.	-	45.266
Ad hoc Beheer BV	18.077	10.600
Woningstichting Berg en Terblijt	167.641	105.555
Gemeente Eijsden Margraten	-	9.834
Woningstichting Servatius	7.410	8.432
Diversen	1.231	5.953
	300.934	341.032
5.7 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	-	80.777
Overige	167.405	17.467
	167.405	98.244
6 Liquide middelen		
Bank	4.524.475	8.026.580
	4.524.475	8.026.580

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	31-12-2023	31-12-2022
7.1 Overige reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	109.650.758	106.594.317
Resultaat boekjaar	-31.211.440	-20.581.185
Vorming herwaarderingsreserve	30.883.181	22.901.208
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop/sloop)	3.174.510	736.418
Overige mutaties	-	-
Stand 31 december	112.497.009	109.650.758

7.2 Herwaarderingsreserve	Herwaarderingsreserve	Herwaarderingsreserve	Totaal
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde per 1 januari 2022	306.727.940	16.166.230	322.894.170
Realisatie uit hoofde van verkoop	-736.418	-	-736.418
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-20.592.748	-2.308.460	-22.901.208
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2022	285.398.774	13.857.770	299.256.544
Boekwaarde per 1 januari 2023	285.398.774	13.857.770	299.256.544
Realisatie uit hoofde van verkoop	-141.686	-	-141.686
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.032.824	-	-3.032.824
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-29.465.419	-1.417.762	-30.883.181
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2023	252.758.845	12.440.008	265.198.853

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 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 31.211.440 nega-

tief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 27-06-2023.

De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8 Voorzieningen	31-12-2023	31-12-2022
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	563.208	2.000.000
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	2.814	72.015
8.3 Overige voorzieningen	414.923	366.045
	980.945	2.438.060

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	31-12-2023	31-12-2022
Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	2.000.000	-
Dotatie	898.101	3.398.395
Onttrekking	-2.334.893	-1.398.395
Stand per 31 december	563.208	2.000.000

Dit betreft de voorziening onrendabele investeringen van €1.500.000 voor het herstructureringsproject Rembrandtstraat. Dit bedrag is tevens aan de voorziening onttrokken.

Dit betreft de voorziening voor onrendabele investeringen duurzaamheidsprojecten van €1.198.101. Van deze projecten is reeds € 834.893 onttrokken aan de voorziening.

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	31-12-2023	31-12-2022
Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:		
Latentie voor verkoop bestemd bezit		
Stand 1 januari	72.015	264.763
Mutatie in het boekjaar	-69.201	-192.748
Stand 31 december	2.814	72.015

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).

	31-12-2023	31-12-2022
Commerciële waarde onroerend goed 31 december	3.014.607	1.981.522
Fiscale waarde onroerend goed 31 december	3.003.000	1.346.800
Vershil	11.607	634.722

Contante waarde uitgaande van een disconteringsvoet van 2,90% (2022: 2,31%)

Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2022: 25%)

8.3 Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:	Jubileum uitkeringen	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari	241.800	124.245	366.045
Dotatie	50.722	19.208	69.930
Onttrekking	-7.122	-430	-7.552
Vrijval	-	-13.500	-13.500
Stand 31 december	285.400	129.523	414.923
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar	-	129.523	129.523
looptijd > 5 jaar	285.400	-	285.400

9. Langlopende schulden

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er

zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct binnen een jaar opeisbaar worden.

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari	3.088.441	177.532.114	180.620.555
<i>waarvan kortlopend</i>	166.424	30.758.419	30.924.843
Nieuwe leningen	-	30.000.000	30.000.000
Waardeverandering extendible leningen	-	-348.368	-348.368
Agio; gearmorteerde optiepremies extendible leningen	-	-46.824	-46.824
Aflossingen	-166.424	-30.711.595	-30.878.019
Stand 31 december	2.922.017	176.425.327	179.347.344
<i>waarvan kortlopend</i>	173.431	19.779.628	19.953.059
	2.748.586	156.645.699	159.394.285
Marktwaarde per 31 december	3.142.945	157.262.379	160.405.324

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2023 bedraagt 2,90% (2022: 3,08%).

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 2023 bedraagt € 160.405.324 (31 december 2022: € 167.885.233). 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 2023: 38 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 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad €164.131.565 (ultimo 2022: € 165.009.585) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 0 (2022: € 0) zijn garanties door overheden verstrekt.

Rente- en kasstroomrisico

Op de volgende pagina is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd (jaren)	€
0% - 1%	32.670.729	van 6 maanden tot 1 jaar	-	< dan 1 jaar	-
1% - 2%	15.231.000	van 1 tot 5 jaar	-	van 1 tot 5	24.250.000
2% - 3%	11.100.000	van 5 tot 10 jaar	-	van 5 tot 10	28.163.138
3% - 4%	61.919.333	> 10 jaar	-	van 10 tot 15	12.428.586
4% - 5%	25.235.249			van 15 tot 20	21.470.774
5% - 6%	-			> 20	59.843.812
> 6%	-				
	146.156.310		-		146.156.310

Aflossingssysteem

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

De leningenportefeuille omvat alleen vastrentende leningen.

9.3 Overige schulden (verplichtingen u.h.v. extendible leningen)	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	13.586.343	14.404.136
Mutaties	-	-469.425
Vrijval	-348.368	-348.368
Stand 31 december	13.237.975	13.586.343

10 Kortlopende schulden	31-12-2023	31-12-2022
10.1 Schulden aan overheid	173.431	166.424
10.2 Schulden aan banken	19.779.628	30.758.419
10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.236.777	1.499.594
10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	734.768	844.489
10.5 Overige schulden	23.600	23.012
10.6 Overlopende passiva	2.634.547	3.172.714
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	24.582.750	36.464.653
10.1 Schulden aan overheid		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	173.431	166.424
10.2 Schulden aan banken		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	19.779.628	30.758.419

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

10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen.	31-12-2023	31-12-2022
Schulden ter zake van pensioenen		
Loonbelasting	216.010	155.183
Premies bedrijfsvereniging	-	34.920
Vennootschapsbelasting	138.302	-
Omzetbelasting	380.456	654.386
	734.768	844.489

10.5 Overige schulden	31-12-2023		31-12-2022	
De post overige schulden is als volgt samengesteld:				
Borg sleutels		23.600		23.012
Diversen		-		-
		23.600		23.012
10.6 Overlopende passiva				
	> 1 jaar	< 1 jaar	> 1 jaar	< 1 jaar
Vooruitontvangen huren	-	389.955	-	462.734
Niet vervallen rente	-	2.168.520	-	2.259.394
Nog te verrekenen servicekosten	-	-	-	333.599
Overige overlopende passiva	-	76.071	-	116.987
Totaal overlopende passiva		2.634.547		3.172.714

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

15.2 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Woningstichting Maasvallei heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 4,2 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Woningstichting Maasvallei niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligo-storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden

uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door Woningstichting Maasvallei.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

Operationele lease

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

De looptijden van de met derden aangegane operationele leases zijn als volgt:		
Periode < 1 jaar	47.075	51.394
Periode >1 jaar < 5 jaar	44.710	90.724
Periode > 5 jaar	-	-
Totaal	91.785	142.118

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 € 7.985.503 zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Maasvallei is per einde boekjaar voor een bedrag van € 302.325 onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de werkzaamheden in 2024 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 pensioenuit-

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

Ultimo 2023 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 131,5% (ultimo 2022: 133,7%).

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Volmacht WSW

Op 9 december 2013 heeft Woningstichting Maasvallei een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot vestiging van hypotheek, maar biedt het WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt ultimo 2023 € 769.078.429.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum te melden.

16. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

11. Huuropbrengsten	2023	2022
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	23.118.447	22.652.327
Woningen en woongebouwen	144.390	132.023
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	23.262.836	22.784.350
Af: huurderiving wegens leegstand	-570.982	-512.495
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-115.856	-48.166
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	22.575.999	22.223.689
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	2.872.428	2.763.376
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	459.661	437.778
Af: huurderiving wegens leegstand	3.332.090	3.201.154
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-136.318	-149.045
Huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-9.962	4.778
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.185.810	3.056.887
Totaal huuropbrengsten	25.761.809	25.280.576

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het DAEB-vastgoed is -1,10%.

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het niet-DAEB-vastgoed is 3,48%.

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

	2023	2022
Gemeente Maastricht	24.549.325	24.024.308
Gemeente Beek	213.203	215.799
Gemeente Gulpen-Wittem	567.247	550.305
Gemeente Eijsden-Margraten	557.851	533.552
Totaal huuropbrengsten	25.887.626	25.323.964

12.1. Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	1.907.122	1.768.923
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-27.355	-38.392
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.879.767	1.730.531

12.2. Lasten servicecontracten	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	-1.921.484	-1.762.540

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	-767.500	-803.431
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.726.299	-1.554.320
Toegerekende afschrijvingen	-199.508	-204.791
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.693.308	-2.562.542
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-3.044.614	-2.405.787
Onderhoudslasten (cyclisch)	-2.225.319	-1.875.659
Toegerekende personeelskosten	-1.060.576	-990.711
Toegerekende organisatiekosten	-1.878.908	-1.648.506
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-8.209.416	-6.920.663
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	7.391.327	6.290.783
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	818.089	629.880
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	8.209.416	6.920.663
De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	2.997.506	2.741.649
Mutatieonderhoud	2.037.977	1.526.478
Klachtenonderhoud	2.355.844	2.022.656
Totaal onderhoudslasten	7.391.327	6.290.783
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud		
Mutatieonderhoud	475.183	292.475
Klachtenonderhoud	52.563	98.886
Totaal onderhoudslasten	290.344	238.519
	818.089	629.880
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	-	-1.526.761
Overige heffingen	-42.276	-25.384
OZB / Waterschapsbelasting / Rioolheffing	-1.599.772	-1.550.377
Verzekeringen	-172.474	-156.222
Federatiebijdragen	-31.725	-30.446
Disagio WSW	-	-40.947
Overig	-346.176	-272.476
Teruggave BTW voorgaande jaren	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.192.424	-3.602.612

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

	2023	2022
16. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Opbrengst verkopen projecten DAEB	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling DAEB	-	-
Totaal verkoopresultaat DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-
Opbrengst verkopen projecten Niet-DAEB	-	-
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:		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	459.700	1.148.000
Af: direct toerekenbare kosten	-13.293	-17.575
Af: boekwaarde	-356.033	-829.521
Af: toegerekende organisatiekosten	-8.569	-13.937
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	81.805	286.967
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	-
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
Af: boekwaarde	-	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-

	2023	2022
18.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waarvermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Vastgoed in exploitatie	-3.929.183	-3.398.395
DAEB	-642.047	78.226
Niet-DAEB	-837.245	-355.095
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-5.406.452	-3.673.242
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
18.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	3.049.914	5.749.025
Afname marktwaarde	-32.515.332	-26.341.773
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-29.465.418	-20.592.748
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	225.215	713.620
Afname marktwaarde	-1.642.977	-3.022.080
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.417.762	-2.308.460
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
19. Netto resultaat overige activiteiten		
Administratieve dienstverlening	256.048	301.436
Af: - Toegerekende personeelskosten	-185.069	-197.716
- Toegerekende organisatiekosten	-117.755	-125.430
	-46.776	-21.710
Vergoeding antenne opstelpunten	61.672	58.027
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	14.896	36.317

20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	2023	2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-199.508	-204.791
21. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	-2.936.057	-2.349.316
Sociale lasten	-485.994	-368.976
Pensioenlasten	-341.962	-290.566
Overige personeelskosten incl. inhuur	-317.117	-877.545
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	-4.081.131	-3.886.403
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicekosten	-81.351	-99.526
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-767.500	-803.431
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.060.576	-990.711
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-3.706
- Netto resultaat overige activiteiten	-185.069	-197.716
- Leefbaarheid	-133.721	-128.660
- Geactiveerde productie	-243.882	-206.427
- Indirecte kosten	-1.609.031	-1.456.226
	-4.081.131	-3.886.403

Het gemiddeld aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023: 45,34 (2022: 37,6). Ultimo 2023 waren 52 werknemers in dienst (2022: 41). De uitsplitsing per ultimo 2023 naar de diverse teams is als volgt:

Team	Aantal werknemers	Aantal fte's
Beleid	7	6,17
Financiën	7	6,56
Klant	25	21,94
Vastgoed	13	10,67
Totaal	52	45,34

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam

22. Overige organisatiekosten	2023	2022
Obligoheffing	-527.722	-77.852
	-527.722	-77.852

23. Kosten omtrent leefbaarheid

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

Leefbaarheid (niet-cyclisch)	205.402	159.273
Leefbaarheid (cyclisch)	133.721	128.660
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	339.123	287.933

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

Leasebetalingen	52.294	52.294
-----------------	--------	--------

Honoraria accountantsorganisatie:

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

2023	Q-Concepts Accountants	Q-Concepts Accountants overig	Deloitte Accountants	Totaal
Controle van de jaarrekening	40.166		68.504	108.670
Andere controleopdrachten		13.448		13.448
Fiscale adviesdiensten			26.256	26.256
Andere niet-controlediensten			1.011	1.011
	40.166	13.448	95.771	149.386
2022		Deloitte Accountants	Deloitte Overig	Totaal
Controle van de jaarrekening		105.119	-	105.119
Andere controleopdrachten		-	-	-
Fiscale adviesdiensten		-	28.030	28.030
Andere niet-controlediensten		-	6.880	6.880
		105.119	34.910	140.029

24. Totaal van financiële baten en lasten

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

	2023	2022
Waardeveranderingen verplichtingen u.h.v. extendible leningen	348.368	469.425
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	348.368	469.425

	2023	2022
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren:		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	105.502	198.677
Rentebaten rekening-courant en deposito's	44.583	42.457
Agio extendible leningen	-	348.368
Totaal opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	150.085	589.502
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rentelasten leningen overheid en banken	-5.069.570	-4.908.491
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	33.683	-139.710
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-5.035.887	-5.048.201

In 2023 is voor een bedrag van € 105.502 (2022: € 198.677) 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 2023: 2,90% (2022: 3,08%) gehanteerd.

25. Belastingen	2023	2022
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-2.310.420	-2.057.746
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Mutatie latentie leningenportefeuille	-5.542	-264.442
Mutatie latentie voor verkoop bestemd bezit	69.201	192.748
Mutatie latentie uit hoofde van mogelijke verliescompensatie	-	-
Totaal belastingen	-2.246.761	-2.129.440
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-28.974.290	-18.445.497
Af:		
Fiscale afschrijvingen BOG	-442.779	-475.690
Correctie marktwaarde	-	-
Dotatie herinvesteringsreserve	-90.374	-74.336
Correctie opbrengst verkopen	-	-226.568
Fiscale disagio leningen o/g	-22.164	-22.165
Kleinschaligheidsaftrek	-	-16.784
Correctie waardeveranderingen	-348.368	-817.793
Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening	-	-
Investeringsaftrek	-11.424	-
Correctie geactiveerde rente	-	-78.017
Overige bedrijfslasten	-	-1.160.584
Bij:		
Correctie marktwaarde	36.291.655	26.576.472
Correctie geactiveerde rente	38.996	-
Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening	-	25.400
Correctie opbrengst verkopen	-	-
Gemengde kostenaftrek	11.101	9.012
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.550.077	2.847.658
Overige bedrijfslasten	-	-
Terugname afwaardering MVA i.e. naar lagere WOZ	5.400	-
Belastbaar bedrag	9.007.830	8.141.108
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	9.007.830	8.141.108
19,00%	38.000	59.250
25,80%	2.272.420	1.998.496
	2.310.420	2.057.746

Ultimo 2023 zijn er geen compensabele verliezen meer te verrekenen met toekomstige fiscale winsten. De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2022. Tot en met aangiftejaar 2019 zijn definitieve aanslagen opgelegd. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbaten/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 8,0% (2022: -11,2%).

26. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

2023

9.611

2022

-6.248

17. ENKELVOUDIGE BALANS NA RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER 2023

17.1 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming DAEB per 31 december 2023

Bedragen x € 1

Activa	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	487.675.250	508.600.361
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.169.763	10.603.086
Totaal van vastgoedbeleggingen	488.845.013	519.203.447
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.530.497	2.673.334
Totaal van materiële vaste activa	2.530.497	2.673.334
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	52.070.712	53.256.022
Latente belastingvordering(en)	47.588	53.131
Leningen u/g	11.840.059	13.431.449
Totaal van financiële vaste activa	63.958.359	66.740.602
Totaal vaste activa	555.333.869	588.617.383
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	30.100	25.000
Totaal van voorraden	30.100	25.000
Vorderingen		
Huurdebiteuren	326.640	316.274
Overheid	1.020.047	32.634
Vorderingen op groepsmaatschappijen	75.642	66.031
Latente belastingvorderingen	5.542	5.541
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	495.548
Overige vorderingen	300.934	341.032
Overlopende activa	166.749	98.244
Totaal van vorderingen	1.895.554	1.355.304
Liquide middelen	4.440.484	6.998.197
Totaal vlottende activa	6.366.138	8.378.501
Totaal van activa	561.700.007	596.995.884

Bedragen x € 1

Passiva	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen		
Overige reserves	112.497.006	109.650.757
Herwaarderingsreserve	265.198.855	299.256.545
Totaal van eigen vermogen	377.695.861	408.907.302
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	563.208	2.000.000
Latente belastingverplichting	2.814	72.015
Overige voorzieningen	414.923	366.045
Totaal van voorzieningen	980.945	2.438.060
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.748.586	2.922.017
Schulden aan banken	156.645.699	146.773.695
Interne lening	-	-
Totaal van langlopende schulden	159.394.285	149.695.712
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	173.431	166.424
Schulden aan banken	19.779.628	30.758.419
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.236.777	1.499.594
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	18.816	496.846
Overige schulden	21.136	21.692
Overlopende passiva	2.399.128	3.011.835
Totaal van kortlopende schulden	23.628.916	35.954.810
Totaal van passiva	561.700.007	596.995.884

17.2 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming Niet-DAEB per 31 december 2023

Bedragen x € 1

Activa	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	64.567.120	65.945.695
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	64.567.120	65.945.695
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	196.890	212.761
Totaal van materiële vaste activa		
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Totaal van financiële vaste activa	-	-
Totaal vaste activa	64.764.010	66.158.456
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
Totaal van voorraden	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	10.891	9.025
Overheid	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	656	-
Totaal van vorderingen	11.547	9.025
Liquide middelen	83.991	1.028.383
Totaal vlottende activa	95.538	1.037.408
Totaal van activa	64.859.548	67.195.864

Bedragen x € 1

Passiva	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen		
Overige reserves	39.630.704	39.396.632
Herwaarderingsreserve	12.440.008	13.857.770
Totaal van eigen vermogen	52.070.712	53.254.402
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Latente belastingverplichting	-	-
Overige voorzieningen	-	-
Totaal van voorzieningen	-	-
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	-	-
Interne lening	10.240.000	11.835.000
Agio Vestio lening	-	-
Totaal van langlopende schulden	10.240.000	11.835.000
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	715.952	349.263
Overige schulden	2.465	1.320
Overlopende passiva	235.419	160.879
Totaal van kortlopende schulden	2.548.836	2.106.462
Totaal van passiva	64.859.548	67.195.864

17.3 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2023

Bedragen x € 1

	31-12-2023	31-12-2022
Functioneel model		
Huuropbrengsten	22.571.840	22.223.689
Opbrengsten servicecontracten	1.876.102	1.728.119
Lasten servicecontracten	-1.883.198	-1.729.999
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.422.136	-2.290.638
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.391.327	-6.290.783
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.927.561	-3.218.550
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.823.720	10.421.838
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	446.407	1.130.425
Toegerekende organisatiekosten	-8.569	-13.937
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-356.033	-829.521
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	81.805	286.967
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.406.123	-3.320.169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.630.525	-20.592.748
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.036.648	-23.912.917
Opbrengsten overige activiteiten	316.638	358.772
Kosten overige activiteiten	-269.407	-300.810
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	47.231	57.962
Overige organisatiekosten	-527.722	-77.852
Kosten omtrent leefbaarheid	-303.700	-265.482
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	348.368	817.793
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	150.085	241.134
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.740.428	-4.717.651
Totaal van financiële baten en lasten	-4.241.975	-3.658.724
Totaal van resultaat voor belastingen	-28.157.289	-17.148.208
Belastingen	-1.878.452	-1.781.797
Resultaat deelnemingen	9.611	-6.248
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	-1.185.310	-1.644.932
Nettoresultaat na belastingen	-31.211.440	-20.581.185

17.4 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023

Bedragen x € 1

Functioneel model	31-12-2023	31-12-2022
Huuropbrengsten	3.189.969	3.056.887
Opbrengsten servicecontracten	3.665	2.412
Lasten servicecontracten	-38.286	-32.541
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-271.172	-271.904
Lasten onderhoudsactiviteiten	-818.089	-629.880
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-264.863	-384.062
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.801.224	1.740.912
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-837.245	-355.095
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.417.762	-2.308.460
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.255.007	-2.663.555
Opbrengsten overige activiteiten	1.082	691
Kosten overige activiteiten	-33.417	-22.336
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-32.335	-21.645
Overige organisatiekosten	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	-35.423	-22.451
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	-295.460	-330.550
Totaal van financiële baten en lasten	-295.460	-330.550
Totaal van resultaat voor belastingen	-817.001	-1.297.289
Belastingen	-368.309	-347.643
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	-	-
Nettoresultaat na belastingen	-1.185.310	-1.644.932

17.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

	2023	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	22.496.053	22.168.464
Zelfstandige huurwoningen DAEB	20.190.201	19.912.649
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	-
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	1.853.364	1.818.854
Intramuraal DAEB	308.115	304.938
Maatschappelijk onroerend goed	144.373	132.023
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	-
Parkeervoorzieningen DAEB	-	-
Vergoedingen	1.651.548	1.905.337
Overige bedrijfsontvangsten	458.177	364.874
Ontvangen interest	301.180	330.550
Saldo ingaande kasstromen	24.906.958	24.769.225
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-3.373.748	-3.298.073
Onderhoudsuitgaven	-5.070.802	-3.650.246
Overige bedrijfsuitgaven	-5.994.332	-5.476.042
Betaalde interest	-4.972.030	-4.718.949
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-272.417	-101.940
Verhuurdersheffing	-	-1.526.761
Investeringsgebonden	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-172.847	-102.173
Vennootschapsbelasting	-1.308.261	-1.716.730
Saldo uitgaande kasstromen	-21.164.437	-20.590.914
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.742.521	4.178.311
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	459.700	1.148.000
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	459.700	1.148.000
Uitgaven		
Nieuwbouw	-7.085.853	-7.099.196
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-353.564	-3.544.093
Investeringen overig	-28.186	-68.853
Externe kosten bij verkoop	-9.312	-17.867
Totaal van verwervingen van MVA	-7.476.915	-10.730.009
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	1.595.000	1.595.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.422.215	-7.987.009
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	30.000.000	6.000.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-30.878.019	-851.235
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
Aflossing interne lening	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-878.019	5.148.765
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.557.713	1.340.067
Wijziging kortgeld	-	537.835
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.998.197	5.120.295
Mutatie liquide middelen	-2.557.713	1.877.902
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.440.484	6.998.197

17.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023

	2023	2023
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.175.321	3.019.488
Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.846.244	2.725.656
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	-	-
Maatschappelijk onroerend goed	-	-
Bedrijfsmatig onroerend goed	47.620	41.932
Parkeervoorzieningen DAEB	281.457	251.900
Vergoedingen	103.896	108.180
Overige bedrijfsontvangsten	3.666	5.592
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	3.282.883	3.133.260
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-408.113	-388.772
Onderhoudsuitgaven	-303.455	-310.454
Overige bedrijfsuitgaven	-504.001	-445.681
Betaalde interest	-295.460	-330.550
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-4.306
Vennootschapsbelasting	-368.309	-349.263
Saldo uitgaande kasstromen	-1.879.338	-1.829.026
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.403.545	1.304.234
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	-	-
Uitgaven		
Nieuwbouw	-752.937	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-11.767
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-752.937	-11.767
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-	-
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-752.937	-11.767
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	-944.392	-302.533
Wijziging kortgeld	-	-537.835
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.028.383	1.868.751
Mutatie liquide middelen	-944.392	-840.368
Geldmiddelen aan het einde van de periode	83.991	1.028.383

18. 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 2023: € 223.000 (2022: € 216.000). 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	€ 104.000
B	€ 119.000
C	€ 131.000
D	€ 140.000
E	€ 163.000
F	€ 187.000
G	€ 209.000
H	€ 223.000

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 15,0% (voorzitter) en 10% (leden) van de voor Woningstichting Maasvallei geldende bezoldigingsnorm exclusief BTW.

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Maasvallei (klasse E) € 163.000 (2022: klasse E €158.000).

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	Functievervulling in het boekjaar
PMHJ Stallenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
REH van der Borgh	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
GJA Mertens	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
JAWM Joosen	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
SL Klein Haneveld	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 30-04
BJHT Heesakkers	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31/12
SL Klein Haneveld	Directeur	01-05 t/m 31-12

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

Bedragen x € 1

Gegevens 2023	2023	2022
	S.L. Klein Haneveld	S.L. Klein Haneveld
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-05 - 31-12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	N.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 91.173	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.788	N.v.t.
Subtaal	€ 105.361	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 109.411	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 105.361	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

18.2 Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2023	S.L. Klein Haneveld	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2023	2022
Periode functievervulling in hete kalenderjaar (aanvang-einde)	01-01 - 30-04	14-06 - 31-12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4	7
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	492	750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 212	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 118.000	€ 193.300
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 258.804	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 78.720	€ 120.000
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 198.720	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 198.720	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

18.3 Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023	B.J.H.T. Heesakkers	J.A.W.M. Joosen	G.J.A. Mertens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 13.040	€ 13.040	€ 13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 13.040	€ 13.040	€ 13.040
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 2022	B.J.H.T. Heesakkers	J.A.W.M. Joosen	G.J.A. Mertens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	15-12 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 0	€ 12.640	€ 12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 658	€ 15.800	€ 15.800
Gegevens 2023	P.M.H.J. Stallenberg	R.E.H. van der Borgh	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 19.560	€ 13.040	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.450	€ 16.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 19.560	€ 13.040	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2022	P.M.H.J. Stallenberg	R.E.H. van der Borg	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 18.960	€ 12.640	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.700	€ 15.800	

19. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

Mevrouw S.L. Klein Haneveld
Directeur - bestuurder

Maastricht, 11-06-2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

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

Mevrouw B.J.H.T. Heesakkers
Lid

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

De heer G.J.A. Mertens
Lid

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

Maastricht, 11-06-2024

20. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemming

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

21. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

COLOFON

Maasvallei

Severenstraat 200
6225 AH Maastricht
Postbus 5537
6202 XA Maastricht

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

Inschrijving Kamer van Koophandel Maastricht nr. 14614794.

Ontwerp, layout en realisatie

Strategyminds Maastricht

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

Alle rechten voorbehouden
©2024 Maasvallei

maasvallei

