



JAARVERSLAG MAASVALLEI 2015

# vooruit

terug naar de kern




**vooruit**  
terug naar de kern



## Jaarverslag 2015

	<b>KERN 00</b>	vooruit, terug naar de kern	<b>6</b>
	<b>KERN 01</b>	klant	<b>8</b>
	<b>KERN 02</b>	samenwerken	<b>30</b>
	<b>KERN 03</b>	organisatie	<b>39</b>
	<b>KERN 04</b>	bestuur en toezicht	<b>46</b>
	<b>KERN 05</b>	financiën	<b>54</b>

## Financieel verslag 2015

		samengevatte jaarrekening 2015	<b>59</b>
---	--	--------------------------------	-----------

**Vooruit. Terug naar de kern.** De titel van het jaarverslag 2015 van Woningstichting Maasvallei Maastricht klinkt misschien paradoxaal, maar zegt precies waar onze focus ligt. Terug naar de kern heeft betrekking op onze opgave om meer dan ooit zorg te dragen voor betaalbare sociale huurwoningen. Dat was ooit onze kerntaak en daar gaan we nu naar terug. Want we leven in een andere wereld, een sterk veranderende omgeving waarin we opnieuw positie moeten kiezen.

‘Vooruit’ staat voor een nieuwe dynamiek; een andere manier van organiseren, samenwerken en uitvoeren. Dat is nodig, niet alleen om onze vernieuwde ambities waar te maken, maar ook om tegemoet te komen aan de huidige wet- en regelgeving zoals de overheid die recent heeft ingevoerd. De verhuurdersheffing, betaalbaarheid, beschikbaarheid, passend toewijzen, governance, legitimatie, stuk voor stuk thema’s die van grote invloed zijn op onze strategische keuzes voor de komende jaren.

## Realisatie 2015

In 2015 hebben we flinke stappen gezet, zowel intern als extern. Daarmee zien we de toekomst vol vertrouwen tegemoet. Zo hebben wij in Maastricht en Eijsden-Margraten de voorraad betaalbare huurwoningen voor onze primaire doelgroep uitgebreid. Wij hebben onze strategische positie ten aanzien van de betaalbaarheid en de kwaliteit van onze voorraad opnieuw herijkt en dat heeft geleid tot een nieuw huurbeleid en strategisch voorraadbeleid. Omdat dit grote invloed heeft op de verdere uitvoering van ons Ondernemingsplan 2014-2018 zijn wij voornemens dit plan in 2016 te herformuleren. Ook hebben wij intern hard gewerkt aan het verder verbeteren van onze bedrijfsvoering. Dit is te zien aan de werking van onze platte organisatie en de informatisering. De focus lag daarbij op team- en klantgericht werken. Met betrekking tot onze relatie met de gemeenten en de huurdersvereniging hebben wij een kader opgesteld hoe wij gezamenlijk komen tot prestatieafspraken. Door het consequent uitvoeren van het herstelplan hebben wij onze financiële continuïteit en een gezonde duurzame en financiële basis weten te waarborgen.

## Missie en visie

Maasvallei biedt mensen in kwetsbare posities of met een be-

scheiden inkomen goede en betaalbare huisvesting in aantrekkelijke woonmilieus.

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

## De omgeving

We leven in een krimpregio, vooral door de vergrijzing en ontgroening. Het aantal huishoudens neemt tot 2020 nog beperkt toe, daarna neemt het zelfs af. Ook de samenstelling van de huishoudens verandert. Het aantal kleine huishoudens groeit. Deze ontwikkelingen vragen om kleinere toegankelijke woningen. Niet kwantiteit, maar kwaliteit staat voorop als het gaat om de woningvoorraad. Dit betekent onder meer dat er de komende jaren aanzienlijk minder wordt gebouwd dan in de oorspronkelijke programmering in Maastricht en Heuvelland. Nieuwbouw wordt hoofdzakelijk beperkt tot Belvédère en de Groene Loper van de A2 in Maastricht en Poelveld in Eijsden-Margraten. Vanwege de beperkte programmering heeft de gemeente de bouwplannen van Maasvallei voor de Akersteenweg op de oude voetbalvelden van VV Scharn geschrapt.

## Wensportefeuille

In plaats van nieuwbouw, richten we onze aandacht meer op het transformeren van woningen voor specifieke doelgroepen; van mensen met een kleine beurs, tot en met senioren en bewoners met een beperking. We doen gericht ingrepen om ons bezit zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de (toekomstige) wensen van onze huurders. De verbeteringen kunnen betrekking hebben op technische aspecten, duurzaamheidsmaatregelen, toegankelijkheid en comfortverbetering van een woning. In beperkte mate realiseren we ook nieuwbouw, voornamelijk om starters, gezinnen en senioren kansen te bieden op de woningmarkt. Onze nieuwbouw is levensloopbestendig, energiezuinig, technisch en functioneel van goede kwaliteit. Tot en met 2020 slopen we 162 woningen en bouwen er 227 terug.

## Betaalbaarheid

Huurders verwachten meer wooncomfort, de overheid legt ons nieuwe wet- en regelgevingen op, zoals de verhuurdersheffing, en dat terwijl diezelfde overheid ons oproept om vooral te zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen. Inkomsten worden afgeroomd, het toezicht is strenger geworden en onze opgave is complexer, omdat we te maken hebben met een veranderende maatschappij. De samenstelling van de bevolking verandert, mensen wonen langer thuis omdat er een groter appèl wordt gedaan op zelfredzaamheid en we hebben een verantwoordelijkheid naar asielzoekers en statushouders. Kortom, we moeten meer doen met minder geld.

## Ketensamenwerking

Die druk voelen we. Het maakt ons en de sector sterker. We worden uitgedaagd om creatief te zijn om de doelen te halen en ambities waar te maken. Uiteindelijk zullen we daar de vruchten van plukken. Dat kost tijd en de overheid legt ons het vuur aan de schenen, maar slaat daar in sommige opzichten ook in door. De richting is goed. Het leidt tot meer transparantie, betere legitimatie en samenwerking en een efficiëntere bedrijfsvoering. Stakeholders worden meer betrokken bij ons beleid, huurders en huurdersorganisaties hebben een veel

grotere invloed op onze strategische keuzes. Ze beslissen mee en dat creëert draagvlak.

Met onze zorg- en welzijnspartners werken we – ook hier weer samen met onze huurders – aan diverse vraagstukken op het terrein van zorg, welzijn en leefbaarheid in de wijk. Bijvoorbeeld als het gaat om het ontwikkelen van zorgarrangementen en maatwerk huurcontracten. We leven in een doe-democratie.

Wat ons betreft mag het een doen-democratie heten, waarin we door middel van ketensamenwerking daadkrachtig en effectief onze doelen nastreven.

Intern hebben we daar de voorbereidingen al voor getroffen. Maasvallei is getransformeerd naar een platte slagvaardige procesgestuurde organisatie.

Onze automatisering is volledig vernieuwd. Daarmee beschikken we over een goede basis om het maximale te halen uit onze maatschappelijke opgave.

## Frans Crijns

Directeur-bestuurder Maasvallei

## Huur, verhuur en sociaal beheer

### Huisvesten primaire doelgroep

Vanaf 1 januari 2011 moet minimaal 90% van de woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens worden toegewezen aan huishoudens die qua inkomen op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Voor 2015 lag deze inkomensgrens op € 34.911.

De minister heeft op basis van de dVi 2014 geconstateerd dat Maasvallei ten minste 90% van haar woningen met een maandhuur tot € 699,48 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de € 34.678.

### Woningtoewijzing

Vrijkomende woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens worden sinds jaar en dag toegewezen conform de beleidsafspraken die tussen de drie Maastrichtse corporaties (Maasvallei, Servatius en Woonpunt) zijn gemaakt. Jaarlijks wordt door middel van een jaarplan een raming gemaakt van de beschikbaar komende huurwoningen en wordt vastgelegd op welke wijze deze woningen worden verdeeld onder de doelgroepen van beleid. De uitvoering hiervan ligt bij het Woningburo Maastricht.

Om het bestand woningzoekenden actueel te houden, moet de inschrijving jaarlijks (kosteloos) worden verlengd. Ook in 2015 heeft de vraag naar sociale huurwoningen het aanbod overtroffen. Bij de verdeling van de vrijgekomen woningen wordt van een aanbod- en distributiemodel gebruik gemaakt. Binnen het aanbodmodel kunnen de ingeschreven woningzoekenden via hun inschrijving reageren op een vrijgekomen woning. Binnen het distributiemodel worden de woningen door de corporaties verdeeld onder de bijzondere doelgroepen. Tot de bijzondere doelgroepen behoren onder andere urgent woningzoekenden, bijzondere maatwerkgroepen en statushouders. Deze laatste doelgroep is de afgelopen jaren fors toegenomen.

Bij het verdelen van de vrijgekomen woningen hebben de corporaties afgesproken dat ten minste 45% van de beschikbare woningen moet worden bemiddeld via het aanbodmodel.

In 2015 zijn door de drie Maastrichtse corporaties in totaal 1.008 woningen via het Woningburo bemiddeld, waarvan 58% via aanbod in publicaties. Van dit aandeel is 10% bemiddeld op basis van loting.

Voor de vrijgekomen woningen van Maasvallei is sinds een aantal jaren een grotere belangstelling ten opzichte van het stedelijk gemiddelde. Waar stedelijk het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning op 48 ligt, ligt dit bij Maasvallei op 65.

### Toewijzingen buiten Maastricht

In de Gemeente Gulpen-Wittem vindt de woningtoewijzing plaats via Woningstichting Gulpen. Voor het beheer van onze woningen in Gulpen heeft Maasvallei een beheerovereenkomst met Woningstichting Gulpen afgesloten. Voor de woningtoewijzing in Eijsden-Margraten en Beek kunnen woningzoekenden rechtstreeks bij Maasvallei terecht. In het verslagjaar is nagedacht om de toewijzing van deze woningen in de toekomst gestructureerd te laten verlopen via een gezamenlijk woonruimteverdelingsstelsel. De verkenning tot samenwerking met TiL (Thuis in Limburg) in 2015 was de grondlegger van deze gedachte en hierover zal in 2016 meer duidelijk worden.

### Huisvesten studenten

Maasvallei biedt studenten kwalitatief goede huisvesting, die is voorzien van het KOMO-certificaat voor studentenwooneenheden. Tot en met 2015 is dit certificaat van toepassing. Voor de toekomst wordt in samenwerking met onze netwerkpartners en de Gemeente Maastricht een nieuw keurmerk voor de hele stad Maastricht ontwikkeld om de veiligheid en kwaliteit van studentenwoningen nu en in de toekomst te kunnen waarborgen. De vrijkomende studentenkamers worden toegewezen conform het toewijzingsbeleid van Maastricht Housing. Studenten kunnen zich inschrijven voor een ruim, divers en kwalitatief goed (gemeubileerd of ongemeubileerd) woningaanbod bij zowel de drie Maastrichtse corporaties als diverse private verhuurders. Voor het aanbod van de woningcorporaties is de inschrijftijd doorslaggevend. Via een in te stellen zoekprofiel wordt een match gemaakt tussen de woningzoekende student en de beschikbare kamers.



### **Toewijzing woonwagens en standplaatsen**

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

### **Statushouders**

De drie Maastrichtse corporaties zijn in 2015 de inspanningsverplichting aangegaan om in Maastricht 220 statushouders te huisvesten. Dit is gelukt. In totaal zijn er in 2015 in Maastricht door de corporaties 222 statushouders gehuisvest. Dit aantal is inclusief de achterstand van de opgehoogde taakstelling in 2014 en een voorschot op de taakstelling van 2016. Maasvallei heeft naar evenredigheid van de omvang van haar bezit 37 personen gehuisvest. Hiervoor zijn 18 woningen, waarvan 5 onzelfstandige kamers ingezet. De oorspronkelijke taakstelling was 28 personen. Het resultaat is te danken aan de bijdrage van Maasvallei in een taskforce die is samengesteld uit corporaties, gemeente en vluchtelingenwerk met als doel de huisvesting van statushouders te versnellen.

Sinds 2014 is ervoor gekozen de taakstelling uit te drukken in personen in plaats van woningen. Op basis hiervan worden de inspanningsverplichtingen gemonitord. Bij het aanbieden van een passende woning wordt rekening gehouden met de huishoudgrootte, leeftijd en of er wel of niet gezinshereniging gaat plaatsvinden.

### **Huisvesten bijzondere doelgroepen**

Naast de afspraken die voor woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen op gemeentelijk niveau zijn gemaakt, is Maasvallei een langdurige samenwerking aangegaan met een aantal zorg verlenende instanties voor het huisvesten van specifieke doelgroepen. Hierbij wordt een aantal complexen via collectieve of individuele contracten verhuurd aan instellingen, zodat zij op die locaties zorg, begeleiding en huisvesting kunnen bieden aan hun cliënten.

Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft Maasvallei onder andere afspraken gemaakt met:

- LEVANTO-groep; huisvesting van woningzoekenden met

een psychische handicap. Met hulp van ambulante begeleiding kunnen zij de stap naar zelfstandig wonen zetten;

- Stichting Radar; huisvesting van mensen met een verstandelijke handicap;
- Huize Maasveld (onderdeel van Koraalgroep); huisvesting van mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking;
- Stichting Fokus; gewoon wonen met fysieke beperking of handicap;
- Mosae Zorggroep; huisvesting van senioren met een zorgvraag;
- Envida; huisvesting van senioren met een zorgvraag;
- VillaKeizersKroon; een kleinschalig woonproject voor mensen met dementie of geheugenprobleem;
- Koraalgroep; huisvesting van daklozen en zwerfjongeren.

### **Tijdelijke verhuur**

Als er sprake is van woningen die bestemd zijn voor sloop, kiest Maasvallei in sommige gevallen voor het tijdelijk verhuren van die aangewezen woningen. Tegen een geringe huurprijs kunnen woningzoekenden op basis van de leegstandswet een tijdelijk huurcontract aangaan, onder de voorwaarde dat de huur beëindigd wordt op het moment dat er een datum bekend is dat de woning gesloopt gaat worden. Maasvallei heeft voor de tijdelijke verhuur een samenwerking met AD HOC Beheer.

## Verantwoording woningtoewijzingen Maastricht

	Taakstelling	Realisatie Stedelijk	Realisatie Maasvallei
Via woningkrant	>= 45%	58%	63%
Waarvan via loting	<= 25%	12%	8%
Eigen toekenning	<= 10%	5%	3%
Doorstromers	+/- 33%	37%	34%
Urgenten en maatwerk	>= 10%	27%	25%
Europanorm	>= 90%	98%	99%

## Woningzoekenden per 31 december 2015 in Maastricht

	2013	2014	2015
Woonwenskandidaten	18.770	18.876	20.035
Urgenten	102	82	102
Maatwerkgroepen	52	87	60
<b>Totaal</b>	<b>18.924</b>	<b>19.045</b>	<b>20.197</b>

## Woningtoewijzingen in Maastricht

Toewijzing naar hoofdgroepen	Maastricht totaal		Maasvallei	
Toewijzing publicatie	584	58%	66	63%
Urgent	134	183%	15	14%
Maatwerk	138	14%	11	11%
Herstructurering	39	4%	4	4%
Overige	113	11%	8	8%
<b>Totaal</b>	<b>1.008</b>	<b>100%</b>	<b>104</b>	<b>100%</b>
Doorstromers	371	37%	35	34%
Starters	637	63%	69	66%
<b>Totaal</b>	<b>1.008</b>	<b>100%</b>	<b>104</b>	<b>100%</b>

## Mutaties

Bij mutatie wordt de woning zodanig opgeknapt dat ze voldoet aan de door Maasvallei vastgestelde kwaliteitseisen. Bij mutatie wordt de huurprijs geharmoniseerd naar de streefhuur van een sociale huurwoning of onzelfstandige kamer volgens de uitgangspunten van het huurbeleid. Voor de vrije sector woningen hanteren wij een marktconforme huur, die mede gebaseerd wordt op de kwaliteitspunten van de woning. In ons investeringsbeleid bij mutatie hanteren wij als basis voor het maximaal te besteden investeringsbedrag de contante waarde van de huursprong naar 75% van maximaal redelijk. De resterende 10% is een bijdrage aan de verbetering van onze financiële positie. Dit heeft mede een positief effect gehad op de daadwerkelijk gerealiseerde mutatiekosten ten opzichte van de geraamde kosten. Qua aantal mutaties is er een stijgende lijn zichtbaar ten opzichte van de voorgaande jaren, zowel voor de zelfstandige als onzelfstandige woningen.

Toewijzingen	2013	2014	2015
Aantal	529	517	524
waarvan 1 <sup>e</sup> verhuur	106	69	54

Mutatiegraad*	2012	2013	2014
Zelfstandig	6,3%	8,2%	8,6%
Onzelfstandig	38,5%	32,6%	33,45%

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

## Leegstand

De leegstandscijfers staan onder druk. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door verhuurbaarheidsproblemen bij niet-woonegelegenheden zoals parkeerplaatsen en garages. Daarnaast worden de woningen in de vrije sector minder goed verhuurd als gevolg van economische ontwikkelingen. Ook wordt leegstand mede veroorzaakt door het uitvoeren van ingrijpende verbeterwerkzaamheden bij mutaties. Tenslotte is er ook leegstand als gevolg van bewust beleid zoals bij woningen die verkocht of gesloopt worden. Het gemiddelde percentage aan leegstandsderving was in het verslagjaar 2,26%. Verhuurleegstand had hier het grootste aandeel in. In 2016 wordt ge-

inventariseerd op welke manier de leegstandsderving verlaagd kan worden.

## Huren

### Huurbeleid

Maasvallei heeft de afgelopen jaren als gevolg van de economische en demografische ontwikkelingen een toename geconstateerd van het aantal woningzoekenden dat is aangewezen is op een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Om op deze ontwikkeling, de per 1 juli 2015 ingevoerde Nieuwe Woningwet en de regeling passend toewijzen die per 1 januari 2016 van kracht is, te kunnen anticiperen, heeft Maasvallei besloten om haar huurbeleid voor sociale woningen te herzien.

Bij het nieuwe huurbeleid ligt de focus (bij het vaststellen van de streefhuren bij mutatie) op de betaalbaarheid van het wonen. Hierbij is voornamelijk ingezet op het beschikbaar houden van betaalbare woningen voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen en recht op huurtoeslag. Het streefhuurpercentage van 85% van maximaal redelijk wordt hierbij gehandhaafd. Daarbij worden de huren afgetopt op de geldende aftoppingsgrens, waarbij rekening wordt gehouden met de doelgroep. Door het bijstellen van de streefhuur bij mutatie wordt een evenredige verdeling over de diverse huurprijsklassen gewaarborgd. De studentenkamers verhuren wij ongewijzigd tegen 100% van maximaal redelijk, waarbij de huurprijs afgetopt wordt op de aftoppingsgrens voor jongeren.

Het nieuwe huurbeleid is in 2015 vastgesteld met ingang van 1 januari 2016.

Voor het geliberaliseerde huursegment vragen wij bij nieuwe verhuringen een marktconforme huurprijs.

### Huursombenadering

Gedurende het verslagjaar was er een wetsvoorstel in voorbereiding voor het invoeren van de huursombenadering. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stij-

ging van de huren van de corporatie (de huursom). De huursom mag dan bijvoorbeeld 1% of 2% meer stijgen dan de inflatie. Bovendien stelt de overheid een maximum vast voor individuele woningen. Dit maximum kan afhangen van de huidige huurprijs. Op die manier kunnen corporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning. In 2016 komt er meer duidelijkheid over het invoeren van de huursombenadering en op welke wijze Maasvallei haar beleid hierop gaat aanpassen.

### Huurverhoging per 1 augustus 2015

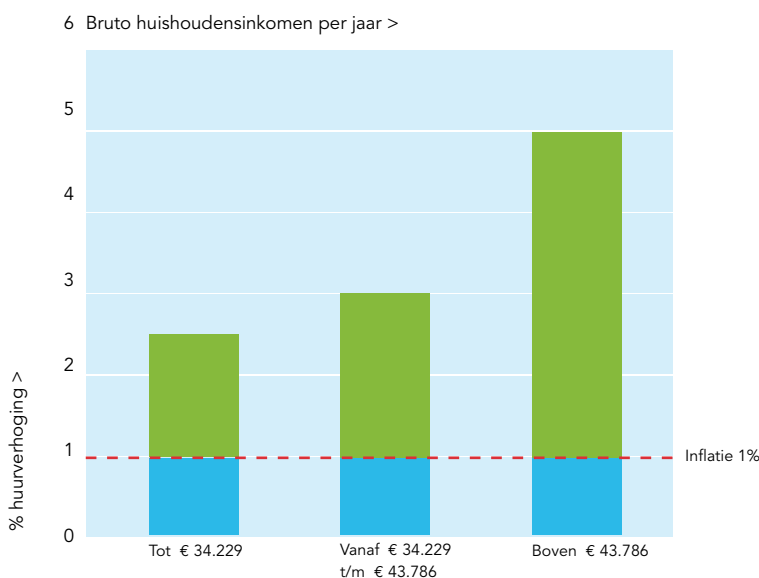
De minister heeft woningcorporaties ook in 2015 de mogelijkheid geboden om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, onder andere om de financiële gevolgen van de verhuurdersheffing op te kunnen vangen. Ook in 2015 heeft Maasvallei besloten om het rijksbeleid te volgen en een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen door te voeren.

Voor het verkrijgen van informatie over de inkomens om de inkomensafhankelijke huurverhoging te kunnen doorvoeren is Maasvallei afhankelijk van de belastingdienst en het BSGW. Doordat de inkomensgegevens te laat aan ons werden aangeleverd, zag Maasvallei zich genoodzaakt de huurverhoging door te voeren per 1 augustus 2015 in plaats van per 1 juli 2015. Als gevolg van de te late aanlevering door BSGW zijn de financiële gevolgen, de gemiste inkomsten van € 42.404, voor rekening van Maasvallei.

Er geldt een maximaal basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen van het inflatiepercentage +1,5%. De huurverhogingspercentages worden per inkomensgroep vastgesteld. In 2015 zijn voor de diverse inkomensgroepen de volgende huurverhogingspercentages toegepast:

Bruto huishoudinkomen p jr	Percentage huurverhoging
Inkomens tot € 34.229	2,5% (1% inflatie + 1,5%)
Inkomen vanaf € 34.229 t/m € 43.786	3,0% (1% inflatie + 2%)
Inkomens boven € 43.786	5,0% (1% inflatie + 4%)

Schematische weergave van de huurverhoging 2015 naar inkomen:



Voor geliberaliseerde woningen, studentenkamers en overige objecten zoals parkeerplaatsen en woonwagendplaatsen heeft Maasvallei een basishuurverhoging van 2,5 % toegepast.

### Servicekosten

Naast de kale huurprijs worden in sommige gevallen ook servicekosten in rekening gebracht bij de huurders. Jaarlijks worden de daadwerkelijke kosten vergeleken met de maandelijks betaalde voorschotten. Te veel betaalde bedragen worden terugbetaald. Anderzijds wordt, in het geval dat er te weinig aan voorschotten is betaald, dit alsnog in rekening gebracht bij de huurder.

In 2015 werd, na de implementatie van het nieuwe erp-systeem in 2014, voor de eerste keer afgerekend met het nieuwe systeem. Dit is niet geheel vlekkeloos verlopen. Maasvallei

heeft de last die huurders hiervan hebben kunnen ondervinden tot een minimum proberen te beperken door het thema servicekosten hoge prioriteit te geven en extra mankracht in te zetten om eventuele onvolkomenheden in kort tijdsbestek recht te zetten. Om dit proces nog efficiënter te laten verlopen, heeft Maasvallei in dit verslagjaar besloten de huidige werkwijze kritisch te beoordelen en te verbeteren waar nodig.

### Bezwaarschriften

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging is er een tendens zichtbaar dat steeds meer huurders bezwaar aantekenen tegen het voorstel voor huurverhoging. Aan huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ontvangen, wordt de mogelijkheid geboden om bezwaar te maken tegen het extra percentage aan huurverhoging bovenop het basispercentage.

In 2015 heeft Maasvallei 59 bezwaarschriften ontvangen. Na verwerking bleken 17 van deze bezwaarschriften gegrond. Deze huurders hebben aangetoond dat het verzamelinkomen lager is dan het inkomen dat op de belastingverklaring is vermeld. In die gevallen is het huurverhogingspercentage aangepast.

Huurders die geen bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging hebben ingediend, maar waarvan wij constateren dat ze de huurverhoging niet betalen, sturen wij een aangetekend herhaald voorstel.

### Huurcommissie

Huurders en verhuurders kunnen bij een geschil over de huurprijs, het onderhoud van de woonruimte of over de servicekosten, mogelijk een procedure starten bij de Huurcommissie. In 2015 is hier in een aantal gevallen gebruik van gemaakt:

Reden	Aantal	Uitspraak
Toetsing aanvangshuurprijs	1	Huurcommissie is niet bevoegd uitspraak te doen, betreft geliberaliseerde huurprijs.
Afrekening servicekosten	2	In één zaak is Maasvallei in het gelijk gesteld, de hoogte van het bedrag aan servicekosten is als redelijk beoordeeld. In de andere zaak is nog geen uitspraak gedaan.
Huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken	2	In één zaak is de huurder in het gelijk gesteld en is de huurprijs verlaagd. In de andere zaak is de huurder in het ongelijk gesteld, de gebreken aan de woonruimte waren niet ernstig genoeg bevonden om de huurprijs tijdelijk te verlagen.

### Huurachterstand

Per 31 december 2015 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 242.475 waarbij Maasvallei een norm van maximaal 1% hanteert.

Huurachterstand zittende huurders 31 december 2015

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2013	289	€ 227.916	0,96%
2014	292	€ 202.128	0,84%
2015	289	€ 242.475	0,99%

Maasvallei voert een strikt, maar sociaal incassobeleid. Dit doen wij door het veelvuldig maken van betalingsafspraken en het preventief ingrijpen waar incassoproblemen dreigen te ontstaan. Hiervoor leggen wij ook huisbezoeken af om met de huurder in gesprek te gaan.

Voor het nemen van andere preventieve maatregelen zoeken wij de samenwerking op met onze netwerkpartners. Hierbij zijn concrete afspraken gemaakt met de Kredietbank Limburg. In 2015 heeft de Kredietbank Limburg wekelijks spreekuur gehouden bij Maasvallei. De doelstelling hiervan is te voorkomen dat de achterstand verder oploopt, door de drempel te verlagen voor huurders zodat zij in het geval van betalingsachterstanden, eerder gebruik maken van begeleiding en hulp.

Desondanks is het gemiddeld bedrag aan huurachterstand toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Oorzaken hiervoor zijn bijvoorbeeld de beperking van de huurtoeslag en stijgende vaste lasten. Met de invoering van de regeling passend toewijzen per 1 januari 2016 verwachten wij dat het inkomen bij nieuwe toewijzingen meer in lijn ligt met de hoogte van de woonlasten.

Per ultimo verslagjaar bedroeg de huurachterstand van vertrokken huurders € 213.496. Hiervan is in 2015 € 54.321 aan huurvorderingen als oninbaar afgeboekt. De mogelijkheden tot het verhalen van deze achterstanden zijn beperkt doordat een groot deel van deze vorderingen is opgenomen in de wettelijke schuldsanering. Voor de oninbare vorderingen is een voorziening ter grootte van 75% in de balans opgenomen.

### **Ontruimingen**

Ondanks alle genoemde maatregelen, blijven de betalingsproblemen bij een aantal huurders toenemen. Hierdoor is het aantal doorverwijzingen naar de deurwaarder toegenomen naar 92 in 2015 ten opzichte van 75 in 2014. Het aantal van 6 ontruimingen in 2015 is echter nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2014. Dit is te danken aan het feit dat onze deurwaarder in opdracht van Maasvallei een actief beleid voert op het treffen van betalingsregelingen. Alle ontruimingen in 2015 hadden betrekking op huurachterstand.

Daarnaast kan het veroorzaken van langdurige woonoverlast of in combinatie met huurachterstand aanleiding zijn tot vonnis voor ontruiming. Om een definitieve ontruiming te voorkomen, is het hierna genoemde proces 'voorkomen van huisuitzettingen' tot stand gekomen.

### **Voorkomen huisuitzettingen**

In 2015 is verder uitwerking gegeven aan het project 'voorkomen huisuitzettingen'. In het project zijn corporaties, gemeente, Kredietbank Limburg, GGD, Trajekt en andere zorginstellingen vertegenwoordigd. Het doel van dit project is te komen tot een eenduidig proces en een heldere werkwijze voor alle partners in het geval van financiële problemen, woonoverlast of een combinatie van beiden.

In 2015 is een stappenplan ontwikkeld, waarbij in eerste instantie een beroep wordt gedaan op de zelfredzaamheid van de huurder in het kader van de burgerparticipatie. Als dit niet leidt tot een oplossing kan er door een van de aangesloten partners een melding worden gemaakt bij het Veiligheidshuis Maastricht. Deze kan de melding, afhankelijk van de casuïstiek, inbrengen bij het netwerkoverleg of, indien de noodzaak daartoe aanwezig is, opschalen naar een PGA (persoonsgerichte aanpak).

Bij een PGA vindt intensief overleg plaats tussen de betrokken instanties en worden duidelijke afspraken gemaakt, eventueel in het bijzijn van de betrokken(en).

Mochten alle inspanningen niet tot een positief resultaat hebben geleid, of is er sprake van zorgmijding, dan kan een laatste-kans-traject ingezet worden.

Bij een laatste kans wordt de betrokkene(n) een ultimatum gesteld en dient verplichte begeleiding te worden geaccepteerd anders wordt het huurcontract ontbonden en volgt alsnog een uithuiszetting.

In het verslagjaar is de werkwijze nog niet ingevoerd, hier wordt in 2016 mee gestart.

### **Verkoop**

Met de verkoop van bestaand bezit genereren wij financiële middelen om onze financiële positie te verbeteren, nieuwbouwplannen en planmatige verbeteringen te realiseren. Voor het verslagjaar zijn 20 woningverkoop in de begroting opgenomen met een verwachte verkoopopbrengst van € 2.300.000. Dit aantal betreft zowel verkoop aan zittende huurders als vrije verkoop.

Maasvallei heeft in 2015 via individuele verkoop 15 woningen

verkocht, waarvan 13 uit het sociale bezit en 2 woningen uit het commercieel segment. De bruto verkoopopbrengst bedroeg € 1.946.770. De verkoopdoelstellingen zijn in het verslagjaar niet gehaald.

De verkoopdoelstellingen maken deel uit van het herstelplan. Om op termijn voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te houden, hebben wij in 2015 ons huurbeleid herzien. Daarnaast zullen wij het komende jaar benutten om onze verkoopportefeuille te herijken. Hierbij worden zowel de financiële als volkshuisvestelijke doelstellingen afgewogen.

### Leefbaarheid en sociaal beheer

'Het samen doen' is de aanpak van Maasvallei als het gaat om leefbaarheid. Maasvallei vindt dat het bevorderen van de leefbaarheid vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid behoort tot één van haar kerntaken. Leefbaarheid heeft betrekking op méér dan alleen de woning. Leefbaarheid is een samenspel tussen de fysieke en sociale kwaliteit. Onder de fysieke kwaliteit wordt verstaan: de woningen, de gebouwen, de straat, de stoep en het groen in een wijk. De sociale kwaliteit van een buurt is de mate waarin bewoners contact met elkaar onderhouden, samenleven en de veiligheid in en om de woningen.

Maasvallei stimuleert en faciliteert projecten in wijken waar we bezit hebben. Het gaat om projecten die het bevorderen van de leefbaarheid als doel hebben. Daarbij zetten we steeds meer in op de zelfredzaamheid van de bewoners. Maasvallei heeft een ondersteunende en faciliterende rol. We dagen bewoners uit zelf initiatief te nemen.

#### De complexschouw

Om onze huurders goed te kunnen faciliteren, bereikbaar te zijn en voeling te houden met wat er leeft, voert Maasvallei periodiek complexschouwen uit. Samen met bewoners inventariseren we verbeterpunten en eventuele klachten. Wij richten ons hierbij in het bijzonder op onderwerpen die betrekking hebben op:

- kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (veilig-

heid, verfraaien/herinrichten algemene ruimten en directe woonomgeving);

- versterken van onderlinge relaties;
- verbeteren van de informatieoverdracht in het wooncomplex;
- imagoverbetering van een wooncomplex.

Terugkijkend kunnen we concluderen dat de complexschouw zowel door onze huurders als door Maasvallei als zeer waardevol wordt ervaren. De succesfactoren zijn:

- eigen inbreng bewoners;
- sneller resultaat door besteedbaar budget;
- korte lijnen tussen bewoners en Maasvallei;
- afspraak is afspraak;
- snelle feedback over resultaat.

Wij bewaken gezamenlijk de kwaliteit van de directe woonomgeving. Als daartoe aanleiding is, wordt de samenwerking gezocht met externe partijen.

#### Veilige Buurten Aanpak

De Veilige Buurten Aanpak is een initiatief van de drie Maastrichtse corporaties, gemeente, politie en Trajekt om samen met buurtbewoners te werken aan een leefbare buurt. Bij de Veilige Buurten Aanpak draait het allemaal om de eigen inbreng van buurtbewoners.

Momenteel zijn er in Maastricht vier Veilige Buurten Teams actief. Maasvallei neemt actief deel in het Veilige Buurten Team Mariaberg. Een Veilige Buurten Team (VBT) hoort graag van de buurtbewoners wat zij belangrijk vinden en gaat hiermee samen met de bewoners aan de slag. Zo werkt het VBT schouder aan schouder met betrokken bewoners aan het verbeteren van de leefbaarheid in deze buurt en is het echt maatwerk.

Participerende partijen hebben in 2015 besloten de Veilige Buurten Aanpak in ieder geval nog in 2016 en 2017 voort te zetten.

### **Project Onaantastbaren.**

Het project Onaantastbaren wordt ook dit jaar gecontinueerd. Dit project is in het leven geroep op initiatief van de Gemeente Maastricht, omdat een aantal inwoners van Maastricht de leefbaarheid, veiligheid en openbare orde onder druk zetten in de stad, door zich onaantastbaar te wanen. Het betreft een aantal bewoners, bestaande uit families met aanhang, die zich nagenoeg niets aantrekken van de binnen de samenleving geldende regels.

Het netwerk van deze groep inwoners die zich buiten de wet lijken te stellen neemt flink toe. Het project Onaantastbaren is een samenwerkingsverband tussen meerdere organisaties: openbaar ministerie, politie, woningcorporaties en meerdere hulpverleningsinstanties. Doel is het netwerk van deze 'onaantastbaren' te ontmantelen en het vertrouwen in het gezag van de overheid te bevorderen.

### **Veiligheidshuis**

Maasvallei participeert in het netwerkoeverleg 'Veiligheidshuis Maastricht'. Bij het Veiligheidshuis wordt een integrale persoons- en systeemgerichte methode ontwikkeld voor multi-probleemhuishoudens indien er sprake is van stagnatie in de aanpak. De betrokken ketenpartners melden binnen het Veiligheidshuis bewoners aan, die problemen veroorzaken op meerdere deelgebieden (criminaliteit, buurtoverlast, psychische problematiek). De aangesloten partners beoordelen of zij een oplossing kunnen realiseren en maken een plan van aanpak voor het te volgen hulpverleningstraject. Desgewenst wordt, indien de noodzaak daartoe aanwezig is, opgeschaald naar een PGA overleg (persoonsgerichte aanpak). Bij de persoonsgerichte aanpak vindt intensief overleg plaats tussen de betrokken instanties over de aanpak van de huurder met de meervoudige problematiek. Een procesmanager van het Veiligheidshuis ziet er op toe dat de gemaakte afspraken tussen partijen worden nagekomen en stuurt het proces aan.

Met het invoeren van deze aanpak komt het meldpunt 'moeilijk plaatsbaren' te vervallen.

### **Buurtbemiddeling**

Buurtbemiddeling wordt ingezet bij conflicten tussen bewoners onderling. Een deskundige en onafhankelijk bemiddelaar

biedt een luisterend oor en probeert in samenspraak met betrokkenen tot een oplossing voor het probleem te komen.

Omdat wij hebben geconstateerd dat buurtbemiddeling een nuttige toevoeging is op het eigen beleid 'sociaal beheer', hebben we besloten het samenwerkingsverband te continueren in 2015. In het verslagjaar is het aantal buurtbemiddelaars hetzelfde gebleven als in 2014, namelijk 20. Het aantal behandelde casussen is in 2015 gedaald naar 62 ten opzichte van 90 in 2014. Het merendeel van de casussen werd ingebracht door de drie corporaties en de wijkagenten.

### **Aanpak Hennepoverlast**

Het telen en houden van verdovende middelen in onze woningen is niet toegestaan. In het dagelijkse beheer wordt hier in samenwerking met de politie streng op toegezien. Bij overtreding volgen er sancties die kunnen leiden tot ontbinding van het huurcontract.

### **Woonfraude**

De aanpak van woonfraude is onderdeel van de dagelijkse werkzaamheden bij het woningbeheer. Hierbij is vroege signalering belangrijk. Maasvallei is hier alert op en grijpt in waar nodig.

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

- intensief toezicht studentenpanden: om de leefbaarheid en veiligheid in de studentencomplexen beheersbaar te houden, worden deze complexen iedere week bezocht door een buitendienstmedewerker van Maasvallei. Het resultaat is positief. Studenten worden zich meer bewust van hun leefomgeving, vooral op gebied van veiligheid en hygiëne;
- samenwerking met collegacorporatie Servatius op het gebied van bewonersparticipatie;
- diverse opschoonacties in samenwerking met bewoners;
- aanbrenge van camera's ten behoeve van de veiligheid;
- deelname in de projectgroep Doe Democratie van de Gemeente.

De uitgaven van Maasvallei aan activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid in 2015 zijn:

- Fysieke activiteiten (incl. groenonderhoud) € 69.527,38



- Sociale activiteiten
 

ZMP bijdrage	€ 11.325,00
Leefbaarheid benoemd	€ 4.198,15
Leefbaarheid onbenoemd	€ 12.268,88
Sponsoring	€ 1.468,75

## Wonen, zorg en welzijn

Sinds een aantal jaren wordt van overheidswege steeds meer ingezet op het scheiden van wonen en zorg. Het beleid is erop gericht dat mensen die zorg nodig hebben dit zoveel en zo lang mogelijk 'thuis' kunnen ontvangen. Dit betekent dat er minder snel een indicatie wordt verleend voor de combinatie wonen en zorg, zoals een verzorgingshuis voor ouderen of een woonvorm voor mensen met een zintuiglijke of lichamelijke beperking. Het gevolg hiervan is dat er een toenemende vraag naar zelfstandige zorgwoningen ontstaat. Op basis van de huidige inzichten is dit grotendeels te realiseren door bestaande woningen zorggeschikt te maken. Indien dit niet haalbaar is, kunnen huurders aan de hand van een verhuisadvies met voorrang reageren op geschikte, Wmo gelabelde, woningen. Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, zoeken wij ook de samenwerking met andere partijen. Nieuwbouw realiseren wij zo veel als mogelijk levensloopbestendig. Daarbij blijft betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Een groot deel van de zorgvragers is aangewezen op een uitkering of een bescheiden inkomen. Daarom is er vooral nog vraag naar zelfstandige (zorg) woningen met een maanduur tot € 576,-.

### Begeleid wonen

De vraag naar woonzorgvoorzieningen komt niet alleen van senioren. Ook verstandelijk gehandicapten of andere hulpbehoevende groepen hebben een toenemend belang bij goede, zelfstandige huisvesting. Maasvallei stelt in dit kader, net als de overige Maastrichtse woningcorporaties, woningen beschikbaar aan onder meer bewoners met een verslavings- en psychiatrische problematiek en dak- en thuislozen. De huisvesting wordt gecoördineerd door het Woningburo via de 'maatwerkregeling', die beschikbaar is voor instellingen uit de GGZ, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang en de Verslavingszorg.

### Woon-zorgcomplexen

Maasvallei bezit woon-zorgcomplexen in Maastricht en Gulpen. De zorg wordt door een zorginstelling verleend. Zorginstellingen dragen kandidaathuurders aan voor de woningen vanuit hun wachtlijsten. Vervolgens wordt in overleg met de zorginstelling en de huurder van de woning een concreet zorgpakket (alarmering, maaltijdvoorziening, activiteiten, zorg hulp) of zorggarantiepakket samengesteld. De voorgedragen kandidaten zijn geïndiceerd. De zorgwoningen waar intramurale zorg wordt geleverd, worden rechtstreeks aan de zorginstelling verhuurd.

### Dienstverlening aan derden

Maasvallei verzorgt het beheer van de woningen van Woningstichting Berg en Terblijt en voert het VvE beheer uit onder de naam Maasvallei VvE Diensten.

### Maasvallei VvE diensten

Sinds 2012 verricht Maasvallei alle VvE gerelateerde werkzaamheden onder de naam Maasvallei VvE diensten.

Maasvallei VvE diensten verzorgt voor verenigingen van eigenaren het administratieve, financiële en technisch beheer. Maasvallei VvE diensten stelt hoge kwaliteitseisen aan het VvE-beheer en richt zich op het ontzorgen van de eigenaren en het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven van de bewoners. Maasvallei VvE diensten kan haar service dankzij een effectieve en efficiënte werkwijze aanbieden tegen aantrekkelijke tarieven. Vooral bij de gemengde complexen waar Woningstichting Maasvallei zelf ook bezit heeft, heeft de nieuwe opzet ertoe geleid dat er een adequate rolverdeling is gerealiseerd tussen de leden van de vereniging en de beheerder/ bestuurder.

Maasvallei VvE diensten beheert ultimo 2015 1.409 appartementsrechten. Woningstichting Maasvallei Maastricht heeft hiervan 102 appartementsrechten in eigendom. Het ingezette debiteurenbeleid heeft in 2015 geleid tot een verdere afname van het debiteurensaldo tot een normaal niveau.

De Nieuwe Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan stelt dat

VvE beheer door woningcorporaties dient te worden aange-merkt als niet-DAEB activiteit met de daarbij behorende verplichtingen als de corporatie ervoor kiest de activiteit niet juridisch af te splitsen. Maasvallei kiest er vooralsnog voor om Maasvallei VvE diensten niet juridisch af te splitsen en per 2016 onder te brengen in een niet-DAEB administratie. Dit heeft als gevolg dat Maasvallei deze dienstverlening mag voortzetten maar geen nieuwe contracten zonder voorafgaande markttoets mag aangaan. Dit betekent concreet dat wij geen groei meer verwachten voor het label Maasvallei VvE Diensten.

### Beheerwerkzaamheden voor woningstichting Berg en Terblijt

Maasvallei heeft een beheerovereenkomst met Woningstichting Berg en Terblijt. Dit houdt in dat Maasvallei de administratieve, technische en sociaal-maatschappelijke werkzaamheden uitvoert voor de 300 verhuureenheden van Woningstichting Berg en Terblijt. De dienstverlening is aangegaan voor de duur van 5 jaar.

## Nieuwbouw en onderhoud

### Strategisch voorraadbeheer

Met gebruikmaking van de applicatie Vastgoedmonitor van SG/Aaeron zijn er voor ons woningbestand een herijkte strategische vastgoedvisie en bijbehorende exploitatie-scenario's ontwikkeld. Het bestaande woningbezit is geanalyseerd op de volgende parameters:

- **buurt:** uit de buurtpeilingen die de Gemeente Maastricht periodiek uitvoert, wordt informatie verkregen onder andere op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid en het niveau en de aanwezigheid van voorzieningen;
- **financiën:** uit de eigen primaire systemen wordt informatie verkregen op gebied van de verhouding bedrijfswaarde / WOZ waarde, het korte termijn rendement en het percentage van de maximaal redelijk huur dat wordt gevraagd;
- **marktpositie:** uit gegevens van Woningburo Maastricht

wordt informatie verkregen op gebied van het aantal reacties op een vrijkomende woning, leegstand en de weigeringsgraad;

- **techniek:** uit de applicatie EPA-view van Delto wordt informatie over het energielabel verkregen. Gegevens over installaties, bouwtechniek en woontechniek (technische cartotheek) zijn momenteel nog niet voorhanden. In de loop van 2016 komt deze informatie beschikbaar en zal dan worden gekoppeld aan de vastgoedmonitor;
- **wonen:** uit de eigen primaire systemen wordt informatie verkregen op gebied van aantallen (slaap)kamers, vloeroppervlak en eventuele zorggeschiktheid.

Met bovenstaande parameters is een beknopt en integraal inzicht verkregen in de kwaliteit van onze woningvoorraad. Hiermee realiseren we een deugdelijke onderbouwing om op strategisch niveau te kunnen beoordelen of woningcomplexen regulier kunnen worden doorgeëxploiteerd of dat bijsturen noodzakelijk is. Deze strategische scenario's zijn gebaseerd op onder andere onze missie, visie, ons ondernemingsplan en op actuele ontwikkelingen op gebied van betaalbaarheid, vastgoed en financiën. In de loop van 2016 wordt een nadere analyse uitgevoerd op basis waarvan per complex of project een specifieke strategie wordt ontwikkeld.

De huidige analyse heeft in ieder geval een aantal relevante inzichten opgeleverd:

- **verkoop:** vanwege een dreigend tekort, dient een deel van de grondgebonden eengezinswoningen (DAEB) van de verkooplijst te worden geschrapt. Tegelijkertijd zal een groter deel van ons niet-DAEB bezit worden aangemerkt t.b.v. verkoop. Begin 2016 zal de verkoopportefeuille hierop worden toegespitst;
- **duurzaamheid:** bij het vaststellen van het duurzaamheidsbeleid dient er prioriteit te worden gegeven aan het energetisch opwaarderen van oudere woningen met een relatief laag energielabel. Voor deze woningen geldt ook dat zij na renovatiewerkzaamheden (bijvoorbeeld isolatie) kunnen doorschuiven naar een andere huurprijsklasse. Het jaarplan duurzaamheid 2016 wordt hierop toegespitst;

- **nieuwbouw:** nieuwbouwwoningen in het bijzonder te realiseren voor 3- en meerpersoonshuishouden met een huurprijs in de categorie bereikbaar. Begin 2016 wordt de nieuwbouwportefeuille hierop geanalyseerd en worden de mogelijkheden voor eventueel bijsturen in kaart gebracht.

Het totaal aantal verhuureenheden dat Maasvallei in bezit heeft per ultimo 2015 is 4.470. Hiervan zijn 4.348 woningen gelegen in Maastricht, 23 in Beek, 57 in Gulpen en 42 in Eijsden-Margraten.

### Samenstelling bezit en beheer per 31-12-2015

	2014 Eigendom totaal	2015 Eigendom DAEB	2015 Eigendom niet-DAEB	2015 Eigendom totaal	2015 In beheer
<b>Huurwoningen</b>					
• Goedkoop < € 403,06	567	578	-	578	-
• Betaalbaar € 403,06 tot € 576,87	1.973	1.680	-	1.680	-
• Bereikbaar € 576,87 tot € 618,24		238	-	238	-
• Duur tot huurtoeslaggrens € 618,24 tot € 710,68	528	584	-	584	-
• Duur boven huurtoeslaggrens vanaf € 710,68	224	10	219	229	-
<b>Totaal huurwoningen</b>	<b>3.292</b>	<b>3.090</b>	<b>219</b>	<b>3.309</b>	<b>-</b>
Eenheden verzorgingshuizen	30	30	-	30	-
Onzelfstandige eenheden	528	528	-	528	-
Standplaatsen	13	13	-	13	-
Woonwagens	3	3	-	3	-
<b>Totaal woongelegenheden</b>	<b>3.866</b>	<b>3.664</b>	<b>219</b>	<b>3.883</b>	<b>-</b>
<b>Niet woongelegenheden aantal m2</b>					
Garages	118	73	-	73	-
Bedrijfsruimten/winkels	18	-	17	17	-
Overig bezit	414	497	-	497	34
Maatschappelijk vastgoed	-	-	-	-	-
<b>Totaal niet woongelegenheden</b>	<b>550</b>	<b>570</b>	<b>17</b>	<b>587</b>	<b>34</b>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>4.416</b>	<b>4.234</b>	<b>236</b>	<b>4.470</b>	<b>34</b>

Onderstaand een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouwprojecten in 2015, de projecten in voorbereiding en de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn. Onze nieuwbouw realiseren wij in het kader van een kwalitatief, duurzaam en toekomstbestendig woningbezit.

## Gerealiseerd

### De Linde | Maastricht

Op loopafstand van het centrum van Maastricht, op het voormalig Nutsterrein, zijn in de sociale huursector 37 nieuwbouwwoningen gerealiseerd geschikt voor zowel senioren als starters. Er zijn acht verschillende typen. Bij een aantal typen kon de huurder zelf kiezen voor een open of gesloten keuken. Het complex de Linde is een L-vormig gebouw en bestaat uit vier bouwlagen. Onder het middendeel ligt het souterrain, waar alle gescheiden bergingen van de woningen zijn gelegen. In het gebouw is een lift voorzien. De hoofdentree is gelegen aan het Apostelenpavé en is tevens bereikbaar vanaf het achtergelegen parkeerterrein. Alle woningen zijn, ten behoeve van verwarming en warm water, afzonderlijk aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk. De woningen op de begane grond zijn direct bereikbaar vanuit het Apostelenpavé en de Misericordestraat en hebben allemaal een terras. De woningen op de verdiepingen zijn bereikbaar vanuit de centrale hal via de aan de achterzijde gelegen galerijen en zijn alle voorzien van een inpandige loggia. Alle woningen hebben twee slaapkamers. Aan de achterzijde is, iets verdiept, het bestaande parkeerterrein aangepast en uitgebreid met 53 nieuwe parkeerplaatsen tot een totaal van 113 parkeerplaatsen. Het bestaande toetredingssysteem voor de parkeerplaats is geheel vernieuwd.

### Demerthof | Maastricht

Dit plan is als onderdeel van het totaal aan herstructureringsprojecten in Heer-Scharn in 2015 opgeleverd en omvat de bouw van 9 sociale huurwoningen. Deze woningen zijn en zoveel mogelijk gerealiseerd volgens de principes van Cradle-to-Cradle. Zo is er maximaal ingezet op een minimale belasting van het milieu en de omgeving. Specifiek in dit project wordt er veel aandacht besteed aan gebruik van zonne-ener-

gie, toepassing van groene gevels (door middel van beplanting, hergebruik van water, hergebruik van bouwmaterialen en het aanbrengen van voorzieningen voor onder andere insecten en vogels).

Door de toepassing van zonnepanelen, hoogwaardige isolatie van dak, vloer en gevels, driedubbele beglazing en energiezuinige installaties, is de gemiddelde EPC-waarde van de woningen bijna 0. Hiermee is een belangrijke stap gezet om de woonlasten betaalbaar te houden.

## In voorbereiding en ontwikkeling

### Poelveld

Al eerder heeft Maasvallei in twee bouwfases 28 + 14 woningen gerealiseerd in Poelveld, Gemeente Eijsden-Margraten. Fase 3 omvat de bouw van 14 sociale huurwoningen die qua type in de lijn liggen met de woningen uit Poelveld fase 1 en 2. De ervaringen uit het verleden leren dat deze woningen zeer gewild zijn. De woningen zijn uitermate geschikt voor (jonge) gezinnen met alle faciliteiten om de hoek, dicht bij Maastricht en een brede school op loopafstand. De vergunningen zijn inmiddels verleend en de start bouw is voorzien voor januari 2016.

### Heugemerstraat

Aan de Heugemerstraat 114 in Maastricht is een kantoorgebouw leeg komen te staan. Vanwege de teruglopende vraag naar kantoorruimte is er gezocht naar een alternatieve invulling voor dit gebouw. Maasvallei is in gesprek met Radar om hier zorgwoningen te realiseren voor mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij wordt geanticipeerd op het gescheiden aanbieden van wonen en zorg en de doelstelling om mensen zo lang en zo veel mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Eventuele zorg en ondersteuning kunnen vanuit het naastgelegen Heugemershof worden gefaciliteerd. Naar verwachting wordt begin 2016 gestart met de verbouwing tot circa 8 zelfstandige zorgwoningen.

### Hoeve Severen

De Rijksmonumentale (voormalige) Hoeve Severen wordt verbouwd tot 8 sociale huurwoningen. Het verkrijgen van de be-

nodigde toestemmingen en vergunningen is, vanwege de monumentenstatus, een lastige en zorgvuldige opgave. Naar verwachting kan er medio 2016 worden gestart met de werkzaamheden.

### **Trichterveld**

Al sinds 2000 is Maasvallei actief met de herontwikkeling van Trichterveld. De naoorlogse noodwoningen verkeerden destijds al in slechte staat en er zijn plannen gemaakt om deze te vervangen door moderne woningen die voldoen aan de eisen en verwachtingen van deze tijd.

Begin 2014 is de strategie voor de aanpak van Trichterveld aangepast, de leefbaarheid in de wijk, de kwaliteit en financierbaarheid stonden onder druk. Ook belemmerden de verslechterde koopwoningmarkt en gestegen bouwkosten de voortgang. De vernieuwing wordt nu bloksgewijs aangepakt en het woningtype voor de sociale huursector is aangepast. Dit is nodig om het tempo van de wijkvernieuwing te verhogen, waardoor de nog te bouwen 50 sociale huurwoningen eerder klaar zijn en de wijk ook voor potentiële kopers aantrekkelijker wordt. De leefbaarheid is hiermee beter beheersbaar en het biedt ook de mogelijkheid voor huurders om binnen de wijk door te stromen naar een nieuwe woning. De aangepaste strategie houdt in dat er ook sprake is van verplichte verhuizing. Per bouwfase wordt bekeken of en hoeveel verplichte verhuizingen noodzakelijk zijn. Maasvallei stelt zich ten doel dit aantal zo beperkt mogelijk te houden. Door middel van toepassing van het sociaal plan, persoonlijk maatwerk en het verder intensiveren van de communicatie en de samenwerking met de bewoners, huurdersvereniging en buurtplatform verlopen de herhuisvesting en de planontwikkeling voortvarend.

In 2015 zijn in Trichterveld totaal 22 verouderde bungalows gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouw; 12 koopwoningen en 8 sociale huurwoningen. Tot en met 2018 wordt er vooral prioriteit gegeven aan het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Tegelijkertijd worden er ook per bouwfase nieuwe koopwoningen gebouwd.

### **Stand van zaken**

Momenteel is er met 17 bewoners / huishoudens een definitieve overeenkomst voor een vervangende woning, al dan niet binnen Trichterveld. Een deel van deze bewoners is al verhuisd en het resterende deel gaat verhuizen binnen een termijn die past in de planning van de komende bouwfasen tot en met 2017.

Op gebied van communicatie en samenwerking met de wijk, de bewonersafvaardiging BBVT en het buurtplatform is er veel verbeterd. Het spreekuur in het buurtcentrum, de periodieke nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten en het overleg met de BBVT hebben ertoe geleid dat er op laagdrempelige wijze een eenduidige en consequente informatievoorziening tot stand is gebracht.

Omdat er onder de bewoners een groeiend besef is dat de vernieuwing van Trichterveld ook daadwerkelijk en in relatief snel tempo gaat plaatsvinden, neemt ook het aantal vrijwillige verhuizers toe. Het feit dat er nu nog keuzemogelijkheden zijn voor een nieuwe woning, speelt daarbij vaak een grote rol. Immers, in de eindsituatie zijn er minder huurwoningen dan dat nu het geval is.

### **Behoeftte aan duidelijkheid**

Vooralsnog is steeds aangegeven dat Maasvallei zich de komende periode concentreert op de afbouw van de aangewezen gebieden waar nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd (en waar dus ook de verplichte verhuizingen aan de orde zijn). Voor de periode tot en met 2017 en voor diegenen waarvoor een verplichte verhuizing aan de orde is, is er dan ook geheel duidelijk welke plannen er zijn en welke consequenties dit heeft. Steeds vaker is er behoefte aan informatie over de periode daarna. Om de continuïteit in communicatie en planrealisatie voort te zetten, is het wenselijk om voor de periode vanaf 2017 ook duidelijkheid te verschaffen.

### **Clustergewijze afbouw**

Met alle betrokken bouwteampartners is er de afgelopen periode nagedacht over een plan om Trichterveld op een zo be-

heersbare en efficiënt mogelijke wijze af te bouwen. Het zou te rigoreus en (kosten)intensief zijn om voor het restant van Trichterveld een kant-en-klare afbouwplanning te maken. Dit zou kunnen leiden tot het te geforceerd moeten nemen van maatregelen op gebied van onder andere herhuisvesting, sloop en verkoop van nieuwe woningen. De insteek is om per tijdsperiode van 2 tot 3 jaar vooruit te kijken en hierbij deze factoren in overweging te nemen.

De grootste component van de totale stichtingskosten zijn de bouwkosten. Om deze beheersbaar te houden is het nodig om steeds bouwfases van tenminste 15 woningen te vormen. Vervolgens is het het meest efficiënt als de bouwfases gelijk aansluiten. Hierdoor is er op gebied van bouwlogistiek (en daardoor ook ten aanzien van de bouwkosten) het meeste voordeel te behalen. Tegelijkertijd wordt er naar gestreefd om binnen woonstraten aangesloten bouwblokken zoveel mogelijk clustergewijs af te ronden. Dit voorkomt onnodige tijdelijke maatregelen en aanpassingen aan reeds opgeleverde woningen.

#### *Herhuisvesting*

Om tegemoet te komen aan de wens van duidelijkheid voor de bewoners van Trichterveld én om clustergewijs verder te vernieuwen, is het nodig om ook voor de herhuisvesting een concrete planning te maken. Voor de periode tot en met 2020 is het voorstel om 2 complete clusters af te bouwen. Dit zijn:

- gebied rondom Floresstraat (Bataviaplantsoen/ Archipelstraat / Celebesstraat);
- gebied Madoerastraat / Slamatraat / Billitonstraat.

Om dit mogelijk te maken moeten er nog 17 woningen beschikbaar komen. Hiervan zijn er nog 7 regulier verhuurd. Voor deze woningen is per 2016 direct het sociaal plan bij herhuisvesting van kracht.

#### *Communicatie*

Het plan voor het doorpakken op de eerder ingezette lijn is ontwikkeld door de interne projectgroep en reeds voorbesproken met de Gemeente Maastricht, HV Woonvallei en de RvC commissie vastgoed. Door eenieder wordt het belang van een

eenduidige, daadkrachtige en efficiënte voortgang van de vernieuwing van Trichterveld onderstreept. Begin 2016 worden de betrokken bewoners persoonlijk over dit voornemen geïnformeerd. Aansluitend wordt er een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarin alle actuele informatie kenbaar wordt gemaakt. Het tweewekelijks spreekuur in het buurtcentrum Mariaberg wordt voorlopig ook gecontinueerd.

#### **Heer en Scharn**

In 2014 hebben de Gemeente Maastricht en Maasvallei een duurzaam plan gemaakt voor de verdere vernieuwing van Heer. De komende tien jaar wordt in de wijk 40 miljoen euro geïnvesteerd waardoor een aantal opgaven in onderlinge samenhang kan worden opgelost. De gemeente heeft een belangrijke opgave op het gebied van het verbeteren van de openbare ruimte, de waterhuishouding en het verhelpen van overlast bij zware regenval. Maasvallei is aan zet om haar woningbestand duurzaam en toekomstbestendig te houden.

#### *Demerthof*

Als onderdeel van dit totaalplan is in 2015 onder andere project Demerthof (Demerthofje fase 2) opgeleverd. Dit project betreft de bouw van 9 cradle-to-cradle woningen met een EPC waarde van bijna 0 in het sociale huursegment.

#### *Dampstraat*

Aan de Dampstraat worden 10 verouderde duplexwoningen vervangen door 6 nieuwe gezinswoningen. Inmiddels is met nagenoeg alle bewoners definitieve overeenstemming bereikt over een alternatieve woning. De nieuwe gezinswoningen zullen worden gebouwd volgens de principes van nul-op-de-meter. Dat wil zeggen dat een gemiddeld huishouden met een normaal energieverbruik géén energierekening meer heeft. Maasvallei wil voor dit project zoveel mogelijk gebruik maken van de innovatie en deskundigheid die marktpartijen hierin hebben. Op basis van de verwachte prestatie wordt een bouwbedrijf geselecteerd. Maasvallei houdt de regie. De verantwoordelijkheid voor techniek, uitwerking, realisatie én onderhoud ligt bij de bouwer. Naar verwachting start de bouw in 2016.

### *Petrus Bandenplein*

In samenwerking tussen De Gemeente Maastricht, buurtplatform, omwonenden en Maasvallei is de uitwerking van de herinrichting van het Petrus Bandenplein opgestart. De bedoeling is dat de huidige sporthal, 20 duplexwoningen en een groot deel van de terreinverharding worden weggehaald om vervolgens een groen en leefbaar plein te maken. Tevens komt er een voorziening voor de opvang van overtollig hemelwater en wordt het gebied heringericht.

### *Verzetstraat / 7 januaristraat*

In overleg met de bewoners is definitief besloten om de 28 duplexwoningen niet samen te voegen, maar in stand te houden. Begin 2016 wordt er gestart met het opwaarderen van de woningen. Zo wordt er een pakket van isolerende maatregelen aangebracht, worden de bovenwoningen voorzien van een ruim balkon en wordt er geluidsisolatie aangebracht tussen woningen onderling. Op deze manier blijven de gewilde woningen én betaalbaar én kwalitatief voldoende, zodat ze toekomstbestendig zijn.

### *Woningbouw Akersteenweg*

Inmiddels is duidelijk geworden dat woningbouw op de voormalige voetbalvelden aan de Akersteenweg niet mogelijk zal zijn. Samen met De Gemeente Maastricht en Avenue2 wordt onderzocht of dit bijvoorbeeld wel aan de Groene Loper zou kunnen. In de loop van 2016 wordt de haalbaarheid hiervan duidelijk.

### **Binnenstad**

Sinds de samenvoeging van het voormalige Gemeentelijke Woningbedrijf, heeft Maasvallei een aanzienlijk deel van haar woningbezit in de Maastrichtse binnenstad. Dit concentreert zich voornamelijk in het Jekerkwartier. Omwille van een evenwichtige bewonerssamenstelling is het van belang dat ook mensen met een bescheiden inkomen in de binnenstad kunnen wonen. Om deze reden is Maasvallei dan ook voortdurend geïnteresseerd in mogelijke participatie in de herontwikkeling van het voormalige Nutsbedrijventerrein in Maastricht. Al eerder heeft Maasvallei geïnvesteerd in 59 nieuwe sociale huurap-

partementen van complex Lindenpoort. Sinds 2015 zijn daar nog 37 nieuwe sociale huurappartementen van complex de Linde aan toegevoegd. Voor 2018 staat voorts nog de vervanging van de 20 appartementen in de voormalige 'Brandweerflat' aan de Capucijnenstraat op het programma. De ontwikkeling hiervan wordt nauw afgestemd op de herontwikkeling van het aangrenzende Nutbedrijventerrein. Tevens is Maasvallei in gesprek met Stichting Woongroep Maastricht om te onderzoeken of een woongebouw voor deze woonroep kan worden gerealiseerd.

### **Grondaankopen**

Ten behoeve van de bouw van 14 sociale huurwoningen in uitbreidingsplan Poelveld in Eijsden zijn er van woningcorporatie Servatius de hiervoor benodigde bouw kavels aangekocht.

### **Onderhoud 2015**

De onderhoudslasten van Maasvallei zijn relatief laag. Naast het aanscherpen van de referentiekwaliteit en het zo gunstig mogelijk inkopen van onderhoudswerkzaamheden heeft ook de verjonging van ons bezit een gunstig effect op de gemiddelde onderhoudslasten. Exclusief eventuele parkeerplaatsen en of terreinen zijn de afgelopen 5 jaar 236 woningen door sloop of verkoop aan de voorraad onttrokken en 517 verbouwd of nieuwbouwwoningen hieraan toegevoegd.

Voor het onderhoud 2015 was totaal € 3.860.223 begroot. Het resultaat van deze begroting is een positief saldo van € 928.400. Er is totaal gerealiseerd € 2.931.822. Dit is exclusief doorbelastingen / vorderingen en inclusief de achteraf geactiveerde uitgaven ad. € 491.728.

### **Niet-planmatig onderhoud**

Bij het niet-planmatige onderhoud valt voornamelijk op dat de uitgaven voor mutatie-onderhoud achterblijven ten opzichte van de begroting. Dit als gevolg van de invoering van eenheidsprijzen, de aanpassing van de referentiekwaliteit en aparte besluitvorming bij mutaties met hoge investeringen. Van het totaal aan mutaties zijn voor 425 woningen werkzaamheden verricht, waarbij 11 woningen zijn opgeknapt met kosten tus-

## Onderhoudsuitgaven 2015

	Begroot	Realisatie	Saldo
<b>Niet-planmatig onderhoud</b>			
Reparatie-onderhoud	1.000.000	974.400	25.600
Mutatieonderhoud	1.350.000	605.124	744.876
<b>Totaal niet-planmatig onderhoud</b>	<b>2.350.000</b>	<b>1.579.524</b>	<b>770.476</b>
waarvan geactiveerd		491.728	
<b>Planmatig onderhoud</b>			
Contract-onderhoud	424.056	388.214	35.842
Planmatig onderhoud	1.086.166	964.085	122.082
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>1.510.223</b>	<b>1.352.299</b>	<b>157.924</b>
<b>Totaal begroting 2015</b>	<b>3.860.223</b>	<b>2.931.822</b>	<b>928.400</b>

sen 20.000 en 49.000 en 17 woningen met kosten tussen 10.000 en 16.000. Het budget mutatie onderhoud voor de begroting 2016 is 150.000 lager dan 2015 en zal, als de trend zich voortzet, naar verwachting nog verder naar beneden kunnen.

De uitgaven reparatie-onderhoud zijn in lijn met de verwachtingen en begroting. In 2015 heeft Maasvallei nog een half jaar kunnen profiteren van de verlaagde btw-regeling op arbeidskosten.

### Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud bestaat voor 90 tot 95% uit repeterend onderhoud zoals het uitvoeren van buitenschilderwerk, binnenschilderwerk algemene ruimtes het vervangen van cv- of wtw-toestellen, verzorgende maatregelen aan daken en minder frequent het vervangen van kozijnen of moderniseren van liften.

Met het uitvoeren van planmatig onderhoud houden we ons bezit gedurende de levensduur in stand. Er wordt gepland op basis van cyclische maatregelen en theoretische levensduren

van gebouwonderdelen. De plannings worden op basis van periodieke inspecties gecontroleerd en zo nodig bijgesteld. Op deze manier bewaakt Maasvallei de kwaliteit van haar bezit nauwkeurig en zorgt ervoor dat de juiste maatregelen op het juiste moment worden uitgevoerd. Jaarlijks inspecteren we 25% van de complexen zodat vierjaarlijks alle woningcomplexen zijn bezocht. De resultaten uit deze continu-inspecties worden steeds verwerkt in de onderhoudsbegroting.

Enkele voorbeelden van projecten planmatig onderhoud in 2015:

- *Dokter Willemstraat 72 woningen*: overloop uit de onderhoudsplanning van 2014. Er waren diverse gevels die er slecht aan toe waren. Dit is allemaal door BAM hersteld. Gelijktijdig heeft Camp Schilderwerken alle betonwerk geschilderd; de trappen, bordessen, diktekanten en scheidingsmuren. Door een goed onderling overleg is de uitvoering van beide werken goed verlopen. De totale kosten bedroegen € 90.639;
- *Wethouder Vrankenstraat 1A-13F 78 woningen*: De CV installatie bleek in minder goede staat dan gedacht. Samen



met Feenstra is een plan gemaakt om de hele installatie te vervangen, inclusief alle toebehoren. Door een goede planning en goed overleg met de BOC is de uitvoering nagenoeg vlekkeloos verlopen. Renovatie ketelhuis: € 60.500. Tijdens het vervangen van de CV zijn ook 3 gasabsorptiewarmtepompen geplaatst door Feenstra € 104.000, waarvan gerealiseerd in 2015: € 72.600;

- **Auwerhofstraat 20 woningen:** Na de schilderwerkzaamheden van 2014 zijn de voetjes van de balkomhekkers opnieuw gaan roesten. Na onderzoek bleek dat de isolatie onder de galerijverhoging nat was. Het vocht was ook in het beton getrokken. Van alle galerijplaten is de isolatie verwijderd, een nieuwe coating op de vloeren aangebracht en zijn de platen met nieuwe isolatie (nu aan de onderzijde van de platen bevestigd) teruggelegd. De isolatie zorgt voor geluiddemping. Totale kosten: € 47.955. Tijdens het drogen van de vloeren is ook de constructieve veiligheid getest. Deze was in orde;
- **Bredestraat 11 woningen:** In 2015 is het muur- en houtschilderwerk en het binnenwerk van de panden aan de Bredestraat uitgevoerd door Serpenti. Het werk is in goed overleg met Veilinghuis Dickhaut uitgevoerd. De bezoekers hebben weinig overlast gehad tijdens de werkzaamheden. Totale kosten: € 43.388;
- **Brandwerende voorzieningen:** met het aanbrengen van brandwerende voorzieningen zijn we gestart in 2013. In 2015 zijn diverse complexen geïnspecteerd waarbij het voor 16 complexen tot een totale opdracht van € 64.153 is gekomen ter verbetering van de brandveiligheid. De verwachting is dat in 2016 het project wordt afgerond.

Niet alle geplande werken zijn tot uitvoer gekomen. De overloop van het planmatig onderhoud van 2015 naar 2016 is in totaal € 392.099. Voorbeelden van overloopprojecten zijn:

- het vervangen van 19 cv-ketels, begroot voor 2015, wordt in januari 2016 uitgevoerd;
- het vervangen van de kozijnen in het complex Cruyshaag\*: € 189.137;
- het aanbrengen van brandwerende voorzieningen: € 126.402.

*\*Het project kozijnen Cruyshaag kan pas worden uitgevoerd als alle asbesthoudende vensterbanken zijn gesaneerd. Dit saneren gebeurt omdat het kleine woningen zijn, nu alleen bij mutatie als de woning leeg is. In de afgelopen jaren is 50% van de woningen gesaneerd. In 2016 wordt gekeken naar mogelijkheden om dit project te versnellen of te herplannen als de opties voor asbestsanering beperkt blijven tot de mogelijkheden die we nu hebben.*

Een onderdeel van planmatig onderhoud is het zogenaamde contract-onderhoud. In 2015 is aan contract-onderhoud € 388.124 gerealiseerd ten opzichte van € 424.056 begroot. Het positief saldo van € 35.843 is geheel toe te schrijven aan de tijdelijke verlaagde btw-regeling van 6% op de loonkostencomponent. Het contract-onderhoud heeft nagenoeg geheel betrekking op technische installaties. Een relatief klein deel bestaat uit periodieke, verplichte controles, keuringen en certificeringen.

### **Woningverbetering**

In 2015 zijn er géén individuele woningverbeteringen tegen een vooraf overeengekomen huurverhoging, aan de orde geweest. De verbeteringen die zijn aangebracht zijn nagenoeg allemaal op complexmatige basis uitgevoerd in het kader van energetisch opwaarderen.

### **WMO**

Van de totale uitgaven WMO (€ 40.000) wordt ruim de helft besteed aan het repareren of onderhouden van bestaande voorzieningen op contractbasis. Door de versoering van de WMO regeling in 2011 worden er geen kleine woningaanpassingen meer uitgevoerd door de gemeente, maar dienen belanghebbenden dit zelf te bekostigen. In 2015 zijn 4 nieuwe voorzieningen aangebracht voor totaal € 18.012.

Alle WMO-uitgaven zijn 100% gedekt door subsidies. Door versoering van de regelingen komen de vragen van huurders steeds vaker bij ons terecht. Wij denken graag mee en faciliteren huurders bij het vinden van passende oplossingen. Een voorbeeld hiervan is dat we kleine voorzieningen die we uit mutatiewoningen halen (bijv. beugels, oprijplaten) bij Maasvallei opslaan en indien mogelijk kosteloos aan nieuwe huurders ter beschikking stellen.

### **Abonnement huurdersonderhoud**

In het onderhoud zijn € 172.321 aan kosten abonnement huurdersonderhoud geregistreerd. Gecorrigeerd met de teruggevorderde BTW zijn de lasten € 166.731 geweest. De ontvangen inkomsten onderhoudsabonnement waren € 144.258 met een negatief resultaat voor 2015 tot gevolg. Het aantal deelnemers is ten opzichte van 2014 gestegen van 2.455 naar 2.482 aan het begin van het boekjaar tot 2.601 op 31 december 2015.

### **Eenheidsprijzen**

Om de integrale kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud nog verder te kunnen terugdringen, heeft Maasvallei eind 2014 met geselecteerde partijen een raamovereenkomst gesloten. Hierdoor verhogen wij de uniformiteit en transparantie in zowel kwaliteit als prijs. Anderzijds beperken we de administratieve werkzaamheden en realiseren we een kortere doorlooptijd. In 2015 is Maasvallei gestart om daadwerkelijk op deze manier te gaan werken. Periodiek worden de resultaten geëvalueerd met onze samenwerkingspartners. De evaluatiepunten bieden input voor verdere procesverbeteringen. Voorbeeld hiervan is de koppeling van eenheidsprijzen aan het in te richten aannemersportaal voor een nog efficiënter en eenduidig proces.

### **Duurzaamheid**

Maasvallei investeert in energiebesparing en duurzaamheid van haar woningvoorraad. Hiermee streven wij naar lagere woonlasten en meer comfort voor onze bewoners en naar waardevermeerdering van onze woningen. Tevens dragen we met ons duurzaamheidsbeleid bij aan een beter milieu. In de periode 2016 - 2020 wordt extra ingezet op duurzaamheid door Maasvallei.

### **Visie en doelstellingen 2008-2020**

In 2008 zijn door Aedes en de overheid afspraken gemaakt dat in 2020 het gemiddelde label voor de woningen in de corporatiesector een label B dient te zijn. Voor de Energie Index is afgesproken dat deze in 2020 1,25 zal zijn. Tevens dienen corporaties de gemiddelde CO2 uitstoot met 20% te verminderen.

Toen Maasvallei het beginpunt heeft bepaald in 2008 was de gemiddelde Energie index 1,85. Ultimo verslagjaar noteert Maasvallei een Energie-Index van 1,55.

Maasvallei heeft als gevolg van de wijzigingen in rekenmethode door de overheid nog niet alle energetische maatregelen die zijn getroffen in 2015 doorgerekend. De verwachting is dat onze gemiddelde Energie-Index zakt onder de 1,5 als we dit in 2016 doorrekenen. Om een eerlijke index te krijgen dienen de woningen die na 2020 worden gesloopt uit het totaalbeeld gehaald te worden. Dit zijn woningen met een slecht label waarvoor geen energetische maatregelen meer worden uitgevoerd. Maasvallei zit nog steeds op koers om in 2020 een (opgeschoond) gemiddeld label B te halen.

In 2008 had Maasvallei een gemiddelde CO2 uitstoot van 2.943 kg per woning. Met de energetische maatregelen van 2015 nog niet meegeteld komt Maasvallei uit op een gemiddelde uitstoot van 2.538 kg CO2 per woning. Een afname van 14%. De verwachting is dat we over 2015 uitkomen onder de 2.500 kg CO2 gemiddeld per woning als we de getroffen maatregelen van 2015 in 2016 doorrekenen. Het streven voor 2020 is om nog maximaal 2.359 kg gemiddeld per woning CO2 uit te stoten. Dit gaat Maasvallei met de geplande energetische opwaarderingen halen.

Voor 2016 - 2020 wordt extra ingezet op duurzaamheid, zowel bij renovatie als bij nieuwbouw. Daar waar mogelijk zullen de woningen worden gebouwd / gerenoveerd naar 0-op-de-meter woningen.

### **Warmtewet**

Doelstelling van de wet, die op 1 januari 2014 in werking is getreden, is dat huishoudens die zijn aangesloten op een collectieve warmtevoorziening, niet te veel betalen voor warmte. In de Warmtewet is daarom een maximumtarief voor warmte vastgelegd, dat gebaseerd is op de prijs van gas.

De consument gaat door de wet nooit meer betalen dan een door de overheid vastgestelde maximum prijs ('Niet Meer Dan Anders'-prijs). Maasvallei heeft in 2014 alle complexen met een centraal ketelhuis voorzien van GJ-meters. Hiermee kan de hoeveelheid opgewekte warmte bepaald worden. Huur-

ders betalen hierdoor niet meer de hoeveelheid gas die de ketel verbruikt, maar alleen de daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid warmte. Bewoners worden hiermee beschermd tegen 'slechte en oude gas slurpende CV ketels'.

In 2015 is voor het eerst het hele jaar gemeten conform de Warmtewet. Het jaar 2015 wordt nog afgerekend volgens de 'oude' methode, maar deze wordt wel getoetst aan de normen van de Warmtewet. Een bewoner betaalt nooit meer dan wettelijk is toegestaan. Vanaf 2016 zal volledig conform de Warmtewet worden afgerekend.

### Energielabels

Eind 2015 heeft Maasvallei 3.420 gelabelde woningen. Het verschil met het totale aantal in bezit van Maasvallei komt omdat monumentale panden en herstructureringsprojecten Capucijnenstraat en Trichterveld geen energielabel hebben.

Per 1 januari is door de overheid een nieuwe rekenmethodiek ingevoerd om de energiezuinigheid van een woning weer te geven. Er is een splitsing gemaakt tussen particuliere woningen en woningen van professionele verhuurders. Bij de eerste groep wordt een vereenvoudigd label toegepast. Deze labels worden nog steeds uitgedrukt in A t/m G, een Energie-Index vervalt.

Bij verhuurders verandert er meer; de labels zoals nu bekend (A/G) vervallen en ook de huidige rekenmethode van de Energie-Index wijzigt. In de nieuwe situatie wordt alleen nog gewerkt met de Energie-Index, deze verschilt van de huidige Energie-Index. Zowel de range van de index als de berekeningsmethode wijzigen.

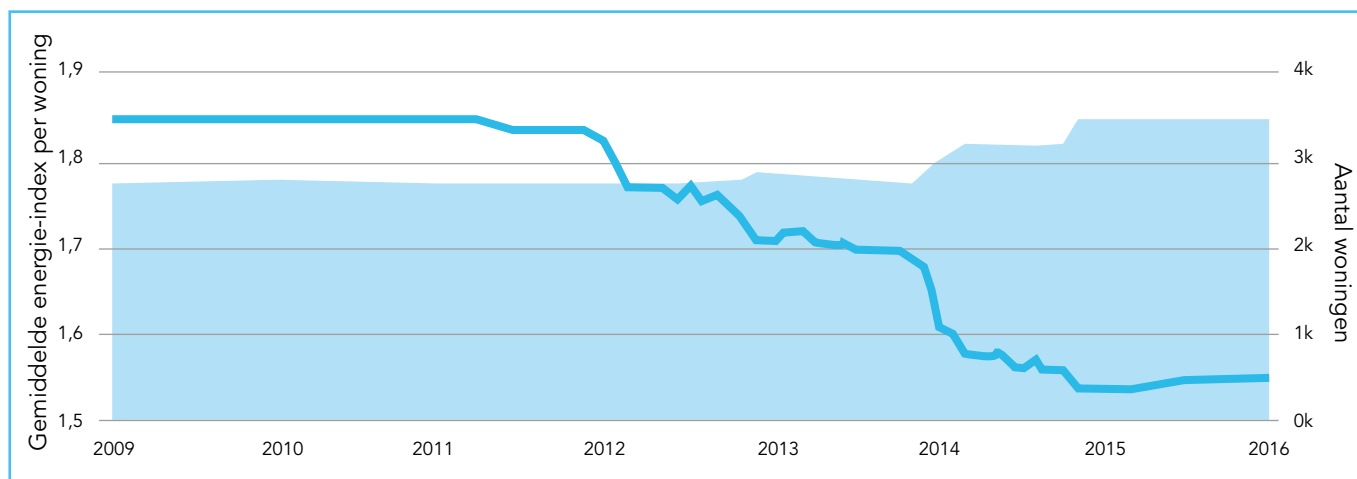
## Vergelijking Energie-Index en Energielabels 2009-2015

	01-01-2009	31-12-2015	Vershil
<b>Aantal woningen</b>	2.751	3.420	+ 669 (24,32%)
<b>Energie index</b>			
Gemiddeld Energie-Index	1,85	1,55	-0,30 (-16,25%)

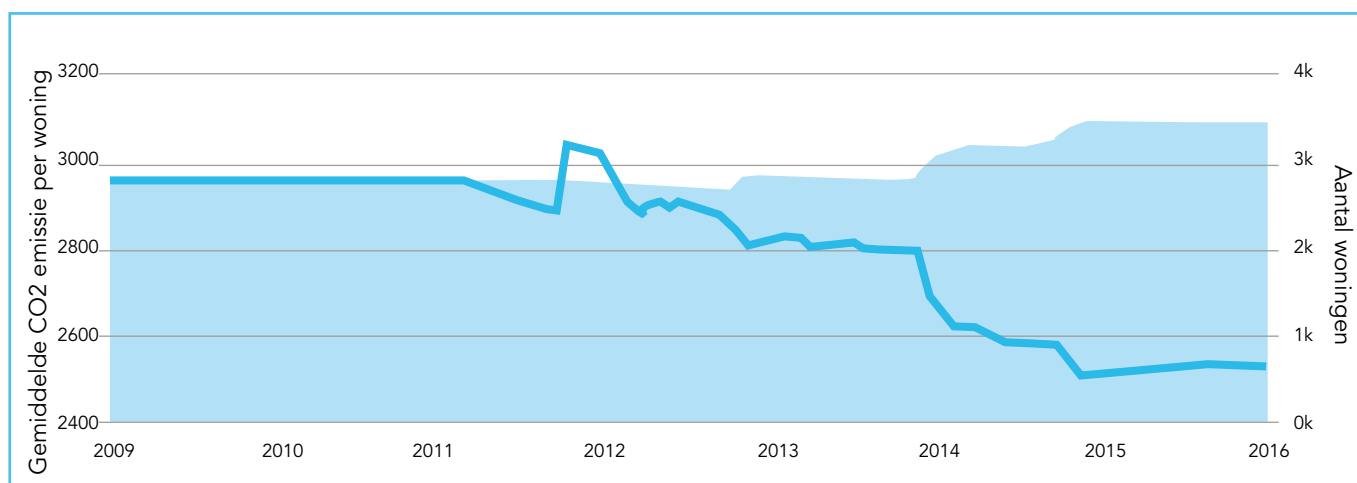
### Energielabels

Aantal woningen met A++ label	0	0	0
Aantal woningen met A+ label	0	38	+ 38
Aantal woningen met A label	16	479	+ 463
Aantal woningen met B label	324	549	+ 225
Aantal woningen met C label	745	995	+ 250
Aantal woningen met D label	648	567	-81
Aantal woningen met E label	542	513	-29
Aantal woningen met F label	439	209	-230
Aantal woningen met G label	37	27	-10

Grafiek Energie-Index (oude rekenmethodiek) 2009-2015



Grafiek gemiddelde CO2 uitstoot per woning 2009-2015



Maasvallei heeft in 2015 advies ingewonnen met betrekking tot deze wijziging. Er is geadviseerd om de energetische maatregelen die in 2015 zijn uitgevoerd, inclusief de nieuwbouwwoningen, nog niet te voorzien van een nieuwe Energie-Index. De reden hiervoor is dat gedurende het jaar rekenmethodes van overheidswege zouden kunnen veranderen en daarbij blijven de huidige afgemelde labels nog 10 jaar geldig (afgemeld eind 2014).

Vanuit Aedes en de overheid zijn de doelstellingen voor 2020 nog niet aangepast aan de nieuwe methodiek. Dit zal waarschijnlijk in de loop van 2016 wijzigen.

In 2016 worden alle energetische verbeteringen opgevoerd. We krijgen dan een goed overzicht van de stand van zaken. Elk jaar zal er een verschuiving gaan plaatsvinden van energielabel naar Energie-Index.

#### Energetische verbeteringen 2015

- er zijn 66 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waaronder 9 Cradle to Cradle woningen. Deze woningen krijgen uiteraard een zeer positieve Energie-Index;
- op de flat aan de Weth. Vranckenstraat A1-F13 zijn 3 Gasabsorptiewarmtepompen geplaatst. Deze zorgen voor een CO2 reductie van ruim 13 ton. Het gasverbruik zal met mi-

nimaal 20% afnemen. Deze maatregel heeft een positieve invloed op de Energie-Index van de 78 woningen in de flat. In de wijk Heer is gestart met het energetisch opwaarderen van 28 duplexwoningen. Deze woningen hebben op dit moment een D t/m G label. Na opwaarderen streven we naar een Energie-Index die minimaal gelijk is aan het oude B label. De voorbereidingen zijn in 2015 gestart. De uitvoering vindt plaats tussen april en juli 2016;

- de kruipruimten van 52 woningen zijn geïsoleerd. Dit is niet alleen uitgevoerd ten behoeve van energiebesparing, ook zijn ze behandeld in verband met vochtproblemen. Door een goede ketensamenwerking met een van onze partners zijn zo 2 problemen in 1 handeling opgelost;
- in Heer zijn 36 woningen voorzien van spouwmuurisolatie en bij 30 woningen is het enkele glas vervangen door HR++ glas. Dit zorgt voor een flinke verbetering van de Energie-Index. In 2016 wordt bij deze woningen de mogelijkheid geboden om zonnepanelen te plaatsen tegen een kleine huurverhoging;
- diverse complexen van Maasvallei hadden oude verlichtingsarmaturen met oude lampen. In 2015 zijn 28 complexen voorzien van slimme LED verlichting. Niet alleen is de verlichting zuiniger, er wordt nog meer energie bespaard omdat de verlichting standaard maar op 20% van zijn vermogen brandt. Een sensor activeert de verlichting als een bewoner in de buurt komt. Diverse bewoners in verschillende complexen hebben hierop zeer positief gereageerd;
- Maasvallei heeft ervoor gekozen om alle E-waste te laten recyclen door Weelec. Dit is een Maastrichts bedrijf dat alle E-waste (afval met een stekker) op een duurzame manier een tweede leven geeft. Dit heeft in 2015 ook weer een mooie CO2 besparing opgeleverd.

### **Energetische maatregelen 2015 – 2025**

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

- slopen van 20-30 oude woningen per jaar en vervangen door energiezuinige nieuwbouwwoningen;
- renoveren en upgraden van 28 bestaande woningen in 2015 en 2016 van label D-F naar label A-B;
- uitvoeren van energetische maatregelen (CV- en glasver-

vinging) bij mutatie;

- Maasvallei neemt deel aan het project Zonnig Limburg fase 2. Hierbij is aangegeven dat we voor 2015-2017 in eerste instantie 15 woningen per jaar van zonnepanelen willen voorzien. Door nieuwe mogelijkheden en inzichten willen we dit voor 2016 verhogen naar 100 woningen;
- tot en met 2018 staat € 300.000 per jaar begroot voor energetische maatregelen. Samen met de Werkgroep Strategisch Voorraadbeheer wordt bekeken welke woningen/complexen de komende jaren zo worden aangepakt dat de woningen energetisch verbeterd worden en dat de woonlasten van de huurders dalen;
- Maasvallei is van plan 20 woningen per jaar te verkopen; dit zijn vaak oudere woningen die slecht scoren op energetisch gebied. Dit betekent dat het bezit van Maasvallei 'groener' wordt maar tegelijkertijd is het een verplaatsing van het probleem. Om te zorgen dat dit probleem zo klein mogelijk is, zal Maasvallei ook verkoopwoningen energetisch verbeteren;
- Maasvallei is naast de eigen maatregelen in overleg met corporaties Servatius, Woonpunt en de Gemeente Maastricht om te kijken op welke manier duurzaamheidsmaatregelen kunnen bijdragen in het verlagen van de woonlasten. Dit is ook onderdeel van de prestatieafspraken.

Maasvallei houdt de ambitie om haar woningbezit verder te 'vergroenen'. De vermindering 20% aan CO2 uitstoot ten opzichte van 2008 realiseert Maasvallei. Omdat we niet weten hoe de nieuwe Energie-Index gaat uitpakken voor ons huidige woningbezit, kunnen we op dit moment niet voorspellen waar we in 2020 exact staan. Ondanks dat we veel herstructureeringsprojecten pas na 2020 gaan uitvoeren worden alle zeilen bijgezet om de gestelde norm te halen.

Voor Maasvallei is samenwerken essentieel om gestalte aan haar missie en visie te kunnen geven. Via onze volkshuisvestelijke prestaties, onze aandacht voor wat er in onze buurten speelt, hoe wij met onze huurders omgaan en ze betrekken bij de keuzes die wij maken, laten wij zien waar we voor gaan. Niet alleen met huurders, ook met gemeenten, de corporaties in ons werkgebied, zorg- en welzijnspartners werken we nauw samen aan diverse vraagstukken op het terrein van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de wijk. We leven in een doe-demo-

cratie. Dat betekent samenwerken om zo daadkrachtig en effectief onze doelen na te streven.

## Overlegstructuur Maasvallei

In onderstaande overlegstructuur staat beschreven hoe vaak Maasvallei met wie en waarover overleg voert teneinde gestalte te kunnen geven aan haar missie en visie:

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
<b>Gemeenten</b>	Gemeente Maastricht	BOWW (incl. HBV's) Beleidsgroepen  Projectgroepen 5 thema's  Veilige Buurten Teams  Onaantastbaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BOWW 12 x per jaar</li> <li>• Beleidsgroepen 12 x per jaar</li> <li>• Projectgroepen 5 thema's frequent</li> <li>• Veilige Buurten Teams 2 x per jaar</li> <li>• Onaantastbaren 12 x per jaar</li> </ul>
	Gemeente Eijsden-Margraten	Prestatieafspraken  Ambtelijke en bestuurlijke contacten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken 2 x per jaar</li> <li>• Gemiddeld 1 x per kwartaal en naar behoefte</li> </ul>
	Gemeente Gulpen	Prestatieafspraken  Ambtelijke en bestuurlijke contacten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken 2 x per jaar</li> <li>• Gemiddeld 1 x per kwartaal en naar behoefte</li> </ul>
	Gemeente Beek	Ambtelijk en bestuurlijke contacten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 x per jaar en naar behoefte</li> </ul>
	Gemeente Valkenburg	Via Woningstichting Berg & Terblijt in beleidskern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 x per jaar en naar behoefte</li> </ul>

## Corporaties

Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Woningstichting Berg & Terblijt	Dienstverleningsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer frequent overleg (dagelijks; wekelijks) tussen dienstverleningsteam en Bestuur van Woningstichting Berg &amp; Terblijt</li> <li>• Op bestuurlijk niveau gemiddeld 1x per maand</li> </ul>
Woningstichting Gulpen	Dienstverleningsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x per jaar bestuurlijk overleg</li> <li>• Wekelijks/maandelijks overleg tussen medewerkers</li> </ul>
Woningstichting Servatius	Samenwerkingspartner op o.a. inkoop	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 x per jaar overleg tussen bestuurders over samenwerking</li> <li>• Zeer frequent overleg tussen medewerkers over projecten en terreinen van samenwerking</li> </ul>
Woningstichting Woonpunt	Samenwerkingspartner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frequent contact (wekelijks) tussen bestuurders</li> <li>• Wekelijks/maandelijks overleg tussen medewerkers (afstemmen beleid, kennisdeling)</li> </ul>
Woningstichting Vaals	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x per jaar bestuurlijk overleg</li> </ul>
Woningstichting Meerssen	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x per jaar overleg tussen bestuurders over mogelijke samenwerkingspunten</li> <li>• Incidenteel overleg tussen medewerkers over kennisdeling</li> </ul>

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Huurdersvereniging	Huurdersvereniging Woonvallei	Samenwerking/overleg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 x per jaar bestuurlijk</li> <li>• 1 x per jaar strategiedag met HBV's, BOW's en BOC's</li> <li>• 12 x per jaar met wijkconsultanten</li> <li>• Verder frequent overleg met medewerkers over inhoudelijke zaken en vragen</li> </ul>
Studentenhuysvesting	Stichting Studenten Huisvesting Maastricht (SSHM)	Samenwerking corporaties, UM en gemeente over huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x per jaar bestuurlijk overleg</li> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> </ul>
	Maastricht Housing	Inschrijving en toewijzing kamers studenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wordt aangestuurd via de SSHM</li> </ul>
Externe toezichthouders	Autoriteit Woningcorporaties (AW)	Oordeelsbrieven Financiële continuïteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 x per jaar</li> </ul>
	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Borgingsbrief Business Risks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 x per jaar</li> </ul>



## Zorg en welzijn

Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Envida	Stakeholder/ zorgcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Mosae	Stakeholder/ zorgcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Vivantes	Stakeholder/ zorgcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Radar	Stakeholder/ zorgcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Fokus	Stakeholder/ zorgcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Veiligheidshuis	Samenwerking overlast/ aandachtspersonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Buurtbemiddeling	Samenwerking/ Mediation buurtconflic- ten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• 4 x per jaar platformgroep onder voorzitterschap van Maasvallei</li> </ul>
Trajekt	Stakeholder/welzijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig buurt en/of individueel gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Levanto	Stakeholder/ individuele zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig casus-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
Veilige Buurten Team	Samenwerking veiligheid in Buurten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks in BOWW</li> <li>• Jaarlijks evaluatiegesprek bestuurder</li> <li>• Maandelijks overleg consulenten in regiegroep</li> </ul>

Overig	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
	Woningburo	Samenwerking corporaties t.a.v. woningtoewijzing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x per jaar AVL (bestuurder)</li> <li>• 4 x per jaar DB (mw strategie)</li> <li>• 8 x per jaar beleidsteam (consulent)</li> <li>• Frequent overleg tussen medewerkers</li> </ul>
	PIM (woonwagenzorg)	Dienstverleningscontract; beheer en instandhouding woonwagenlocaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x per jaar AVL (bestuurder)</li> <li>• 4 x per jaar DB (mw strategie)</li> <li>• Frequent overleg tussen medewerkers inhoudelijk</li> </ul>
	Ad Hoc	Dienstverleningscontract; tijdelijke verhuur sloopcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig complex-gebonden overleg</li> <li>• Jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
	GGD	Stakeholder; individuele zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig casus gebonden overleg</li> <li>• Zo nodig jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
	Kredietbank	Stakeholder; schuldsanering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig casus gebonden overleg</li> <li>• Zo nodig jaarlijks bestuurlijk overleg</li> </ul>
	AEDES	Koepelorganisatie woningbouwcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 x per jaar ledenbijeenkomsten over te voeren beleid</li> <li>• 8 x per jaar PLW (platform Limburgse Woningbouwcorporaties): afstemmen beleid</li> </ul>
	NVBW	Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningbouwcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 x per jaar studiebijeenkomsten (bestuurder)</li> </ul>
	Stecademy	Samenwerkingsplatform tussen 15 corporaties m.b.t. innovatie van beleid en organisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 x per jaar AVL</li> <li>• Maasvallei participeert in de ontwikkelingsgroepen Assetmanagement, Ketensamenwerking en risicomangement</li> </ul>
	NeVaP	Nederlands Vastgoed Exploitatie Platform	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 x per jaar studiebijeenkomsten gericht op vastgoedexploitatie (voor bestuurder en medewerkers)</li> </ul>
	Directeurenoverleg corporaties Maastricht	Samenwerking/afstemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 x per jaar tussen directeuren en medewerkers strategie</li> </ul>

## Prestatieafspraken

Maasvallei sluit met gemeenten waarbinnen wij werkzaam zijn prestatieovereenkomsten af. Maasvallei heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht, Eijsden Margraten en Gulpen-Wittem. Met de Gemeente Beek zijn geen prestatieafspraken gemaakt omdat wij slechts een beperkt aantal woningen in deze gemeente hebben.

### Gemeente Maastricht

In Maastricht zijn de woningcorporaties en de gemeente eind 2014 een nieuwe weg ingeslagen. De focus is hierbij verschoven naar een themagerichte aanpak op onderwerpen die voor de inwoners van Maastricht het verschil maken. De volgende 5 thema's zijn hierbij benoemd:

- wonen en zorg;
- doe-democratie en eigen kracht;
- betaalbaarheid en duurzaamheid;
- beschikbaarheid en woonruimteverdeling;
- woonmilieus.

Bij deze thema's staat de Maastrichtse inwoner centraal. Hij of zij moet zich thuis kunnen voelen in Maastricht. Dat lukt alleen als gemeente, corporaties en bewoners daar samen aan werken. En, als ze binnen ieders eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden de juiste dingen doen voor de juiste doelgroep in de juiste wijk. Zo kan voor iedereen in de stad het woongenot worden bevorderd. Bij deze manier van samenwerken passen geen dictaten van bovenaf. Het gaat om het samen formuleren van wat nodig is om bewoners zich thuis te laten voelen in Maastricht. De gemeente en corporaties hebben daar samen met hun huurdersbelangenverenigingen stappen in gezet in 2015. Er is een stevige basis gelegd om in de toekomst (prestatieafspraken 2017) op een nieuwe manier afspraken te maken over de gezamenlijke inzet en ieders bijdrage hieraan.

In 2015 zijn er door de drie Maastrichtse corporaties met de Gemeente Maastricht afspraken gemaakt over de volgende prestatievelden:

- nieuwbouw;

- verbeteringen;
- investeringen in duurzaamheid;
- sloop;
- verkoop;
- leefbaarheid;
- verhuur.

In 2015 hebben de gemeente en de corporaties niet alleen inhoud gegeven aan de gemaakte samenwerkingsafspraken. Ze hebben ook gewerkt aan, en vooruitgang geboekt met betrekking tot, de vijf thema's waaraan zij voor de langere termijn samenwerken. Elk thema is uitgewerkt door een projectgroep. De projectgroepen deden in 2015 gedegen toekomstverkenningen die de basis vormden voor een aantal prioriteiten en acties in 2016 en de prestatieafspraken 'nieuwe stijl' vanaf 2017. Hier volgt een overzicht van de belangrijkste resultaten en het vervolg daarvan in 2016:

#### • Wonen en zorg

De extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg hebben grote invloed op de positie van de huurders, corporaties, zorginstellingen en gemeenten. In 2015 heeft een extern bureau een kwantitatieve en kwalitatieve analyse gemaakt van vraag en aanbod in Maastricht. Uit de analyse blijkt dat Maastricht voldoende zorggeschikte woningen heeft. In 2016 wordt meer ingezet op het verbeteren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het bestaande aanbod en betaalbare zorgarrangementen. Aan nieuwbouw is maar beperkt behoefte. Partijen zetten verder in op het maken van een actieplan dat eind voorjaar 2016 gereed moet zijn. Hierin worden uitspraken gedaan over de inzet op wonen en zorg in wijken en wooncomplexen.

#### • Doe-democratie en eigen kracht

De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om sterke buurten, waar bewoners verantwoordelijkheid nemen voor zichzelf, voor elkaar en voor een prettig woon- en leefklimaat. Corporaties en gemeente hebben de ambitie om, vanuit een faciliterende ondersteunende rol, de burgerkracht en zelfredzaamheid te vergroten. In 2015 is gekeken naar hoe

wij zelfbeheer en zelforganisatie bij burgers het beste kunnen stimuleren en maatschappelijke initiatieven kunnen faciliteren. Dat is gebeurd door middel van een analyse van actuele ontwikkelingen en diverse pilots. Slotsom is dat partijen nu meer inzicht hebben in hoe de eigen kracht van burgers en buurten kan worden ingezet en welke mate van betrokkenheid van gemeente en corporaties nodig is.

- **Betaalbaarheid en duurzaamheid**

Betaalbaarheid van goede sociale huurwoningen gaat niet alleen over de huurprijs maar ook over kwaliteit, passendheid, beschikbaarheid en overige woonlasten. Als gevolg van onder andere de verhuurdersheffing is het huurbeleid bij veel corporaties de afgelopen jaren aangepast, waardoor de betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep onder druk staat. Tegelijkertijd zien wij de koopkracht van deze groep afnemen. Om antwoord te krijgen op de vraag 'wat is betaalbaar voor wie in Maastricht?', is in 2015 een data-analyse van beschikbare landelijke en regionale gegevens gemaakt en een inventarisatie van duurzaamheidsmaatregelen. In 2016 wordt de betaalbaarheids-problematiek preciezer in kaart gebracht en wordt onderzocht hoe groot de betaalbare voorraad moet zijn om de doelgroep in de toekomst goed te kunnen blijven huisvesten. Ook wordt in kaart gebracht hoe een individuele aanpak het risico op financiële problemen bij huishoudens kan verminderen als gevolg van het nieuwe armoedebeleid van de gemeente.

- **Beschikbaarheid en woonruimteverdeling**

Doel van dit thema is te komen tot een rechtvaardig en transparant toewijzingsbeleid en criteria voor woonruimteverdeling voor de sociale huursector die aansluiten bij de actuele volkshuisvestelijke doelen. In 2015 is het Maastrichtse stelsel onder de loep genomen. Er is gekeken naar de doelstellingen, de definitie van de (bijzondere) doelgroepen en de mogelijkheden om toewijzing in te zetten als instrument om de leefbaarheid in buurten te beïnvloeden. De ervaringen met het Maastrichtse model zijn getoetst bij huurders en huurdersorganisaties.

Verder heeft er een deelname plaatsgevonden aan een lan-

delijk experiment met passend toewijzen van Platform31. In de evaluatie is nadrukkelijk gekeken naar de relatie met de thema's betaalbaarheid en wonen en zorg. Conclusie van de evaluatie is dat het systeem van woonruimteverdeling in Maastricht in de basis nog steeds goed functioneert. Er zijn nieuwe normen voor passendheid geformuleerd waarvan de nieuwe huur-inkomenstabel de belangrijkste is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichting tot passend toewijzen. Komende periode wordt onderzocht hoe we de doorstroming op de Maastrichtse woningmarkt kunnen bevorderen, verdere segregatie kunnen voorkomen en de leefbaarheid in wijken kunnen borgen.

- **Woonmilieus**

Goed wonen voor iedereen. Gemeente en corporaties streven naar een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van gewilde en veilige woonmilieus in Maastricht. Daarmee willen wij gezinnen en middeninkomens voor de stad behouden en de instroom van nieuwe stedelingen bevorderen. In 2015 hebben betrokken partijen zich gebogen over het stedelijk woningbouwprogramma tot 2020. Een belangrijk kaderstellend document is de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg, die wordt opgesteld door de provincie Limburg, samen met de Gemeente Maastricht en overige 17 gemeenten in Zuid-Limburg. De Gemeente Maastricht streeft in 2016 naar een nieuwe programmering voor de woningbouw die evenwicht brengt in vraag en aanbod. De prioriteiten komen te liggen bij cruciale ontwikkelplekken en transformatie van de bestaande voorraad via herstructurering. Er is ruimte voor de herinvulling van bestaande gebouwen en er komt een apart programma voor studentenhuysvesting.

### **Gemeente Eijsden-Margraten**

De thema's waarover Maasvallei met de Gemeente Eijsden-Margraten in 2015 afspraken heeft gemaakt zijn:

- overlegstructuren;
- toewijzen sociale huurwoningen, waaronder woonwagena-zaken;
- huisvesting specifieke aandachtsgroepen;
- kostenbeheersing woningaanpassingen Wmo;

- zorgwoningen en ouderenhuisvesting;
- sociale woningbouw projecten;
- leefbaarheid en buurtaanpak.

### **Gemeente Gulpen-Wittem**

Met de Gemeente Gulpen-Wittem zijn de volgende onderwerpen opgenomen in de prestatieafspraken:

- huisvesting statushouders;
- duurzaamheid;
- woonbeleid sociaal domein;
- samenwerking.

Om de volledige inhoud van de samenwerkingsafspraken te lezen zie [www.maasvallei.nl/prestatieafspraken](http://www.maasvallei.nl/prestatieafspraken)

### **Zorg en welzijn**

Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, zoeken wij samenwerking en maken wij afspraken met onze partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheden. Voor de samenwerking op het gebied van woningtoewijzing zijn zowel op gemeentelijk niveau als op complexniveau afspraken gemaakt.

Met de huidige ontwikkelingen in de wet- en regelgeving op het gebied van het scheiden van wonen en zorg is het nog belangrijker dat wij de komende jaren de samenwerking intensiveren. In het kader van de prestatieafspraken met de gemeenten is in 2015 een onderzoeksopdracht geformuleerd om inzicht te verschaffen in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de toekomst.

Zo kunnen wij en onze stakeholders, ieder vanuit zijn eigen kerntaak, nog beter inspelen op lokale vraagstukken op het gebied van huisvesting met zorg of begeleiding.

### **Huurders**

Maasvallei biedt haar huurders graag de gelegenheid hun mening of wensen kenbaar te maken en invloed uit te oefenen op het beleid en het beheer van het bezit. Wij betrekken onze huurders nadrukkelijk bij het realiseren van onze doelstellingen. Enkele voorbeelden hiervan in 2015 zijn:

### **Bewonersoverleg op wijkniveau (BOW)**

De voorbereidingen om tot deze nieuwe manier van bewonersparticipatie voor een gehele wijk te komen, zijn gedaan in 2015. Maasvallei heeft zelfstandige commissies aangesteld om per 1 januari 2016 te werken aan onderwerpen als veiligheid, duurzaamheid, kwaliteit, groenonderhoud op wijkniveau en zich op deze manier bezig houden met wijkbrede belangen/initiatieven voor de bewoners van Maasvallei. Daar waar nodig zoeken ze verbinding met gemeente, politie en andere netwerkpartners. Met deze overlegvorm voldoet Maasvallei eveneens aan wat de Wet Overleg Huurders-Verhuurder hierover stelt.

### **Bewonersoverleggen op complex niveau (BO)**

Huurders van een appartementencomplex of straat kunnen samen een BO vormen. Een BO spreekt met Maasvallei over onderwerpen als veiligheid, schoonmaak, (tuin)onderhoud, servicekosten in een complex of straat. Ten behoeve van een goed overleg met de BO's faciliteerde Maasvallei in 2015:

- de vierde editie van de jaarlijkse BOC dag. Deze dag stond in het teken van onder meer de nieuwe woningwet, de financiële positie Maasvallei, de nieuwe bewonerscommissies op wijkniveau en de servicekosten;
- regelmatig overleg met bewoners op complexniveau;
- bijeenkomsten en een wekelijks spreekuur voor bewoners van herstructureringsgebieden.

Voor 2015 is afgesproken om donaties op aanvraag van de bewonersoverleggen op complexniveau te verstrekken. Deze donaties zijn vastgestelde bedragen en de inzet van de donaties dienen in het teken te staan van het bevorderen van de leefbaarheid en sociale cohesie in het complex.

### **Zelfredzaamheid**

De Maastrichtse corporaties en de Gemeente Maastricht hebben de ambitie om in gezamenlijkheid de burgerkracht en zelfredzaamheid te vergroten. Burgers zullen meer voor zichzelf en voor elkaar moeten zorgen.

De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om sterke buur-

ten waar bewoners in staat zijn om verantwoordelijkheid te nemen voor zichzelf, voor elkaar en voor een prettig woon- en leefklimaat. Meer dan voorheen wordt daarbij een beroep gedaan op het sociale netwerk en de directe omgeving van zorgvragers om hen te ondersteunen om (langer) thuis te kunnen (blijven) wonen, c.q. op de huidige bewoners om nieuwe bewoners met een ondersteuningsbehoefte op te vangen in hun buurt.

De rol van de corporaties en de gemeente wordt daarbij steeds meer ondersteunend en faciliterend: 'zorgen voor' in plaats van 'zorgen dat'.

Hoofddoel is een prettig woon- en leefklimaat waarin bewoners zelfredzaam zijn en samen verantwoordelijkheid nemen voor een bestendige sociale structuur in hun omgeving.

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

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

### Huurdersbelangenvereniging

De huurdersvereniging van Maasvallei is HV Woonvallei. Maasvallei hecht veel waarde aan een actieve, betrokken, professionele en sterke huurdersvereniging. In dit kader vindt er periodiek strategisch overleg plaats tussen de directie van Maasvallei en het bestuur van HV Woonvallei. Daarnaast is er veelvuldig overleg tussen medewerkers van Maasvallei en het bestuur van Woonvallei.

Door de Nieuwe Woningwet krijgen huurdersorganisaties een stevigere positie. De nieuwe wet beschrijft bijvoorbeeld dat huurdersorganisaties een volwaardige partij zijn in het maken van de prestatieafspraken met de gemeente, fusies, verbindingen en huurdersraadplegingen.

In dit kader hebben de Maastrichtse corporaties en de Gemeente Maastricht, in het voorjaar van 2015, het initiatief genomen de huurdersverenigingen actief te betrekken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2016 en te betrekken bij de nieuwe samenwerkingsafspraken in de themagerichte aanpak zoals beschreven bij prestatieafspraken in dit hoofdstuk. De besturen van de huurdersverenigingen richten zich voorlopig alleen op de thema's Betaalbaarheid en duurzaamheid, Wonen en zorg en Beschikbaarstelling en woonruimteverdeling.

Omdat Maasvallei een sterke professionele huurdersvereniging van groot belang vindt, stelt Maasvallei jaarlijks een bedrag ter beschikking voor de uitvoer van haar werkzaamheden. Dit bedrag is na een analyse in 2015 substantieel hoger dan overige corporaties in Limburg hieraan besteden. Dit doet Maasvallei bewust om HV Woonvallei ook op die manier in staat te stellen, naast kennissessies georganiseerd door Maasvallei, de expertise te kunnen inschakelen die zij nodig acht en/of eigen kennis te verrijken door middel van cursussen of opleiding.

In 2015 heeft HV Woonvallei aangegeven lid te willen worden van de Woonbond. Dit heeft Maasvallei in 2015 gefaciliteerd.

### Corporaties

Lokaal en regionaal zitten wij regelmatig aan tafel met andere corporaties. In Maastricht nemen wij deel aan het Directeuren Overleg Corporaties (DOC), waar de Maastrichtse corporaties actuele thema's bespreken. In het overleg wordt het bestuurlijk overleg met de gemeente Maastricht voorbereid. Naast het DOC vindt er regelmatig op ad hoc basis overleg plaats tussen de corporaties onderling over specifieke onderwerpen. Regionaal zoeken wij op ad hoc basis afstemming met de andere corporaties. Op landelijk niveau zijn wij lid van Aedes.

## De platte organisatie

In het verslagjaar heeft Maasvallei de ontwikkeling van de nieuwe platte organisatiestructuur voortgezet en verder vorm gegeven. Een platte organisatie is niet gefundeerd op een hiërarchie, maar is in staat om betrokkenheid en participatie te bewerkstelligen. Voor de medewerkers is dit een leerproces, waarin de mindset continu is gericht op samenwerking, initiatief en verantwoordelijkheid nemen. Het gaat om de eigen verantwoordelijkheid die medewerkers samen dragen voor de realisatie van de bedrijfsdoelstellingen. Door te zorgen voor een juiste samenhang van taken en bevoegdheden zijn mensen in zelfsturende teams in staat de doelstellingen te realiseren.

Maasvallei hanteert multidisciplinaire overlegvormen. In open dialoog tussen de disciplines worden de beleidsuitgangspunten van Maasvallei besproken. Informeel overleg vindt structureel plaats in een open en actiegerichte verhouding. Het vertrouwen van medewerkers onderling is groot. Daar waar het proces door meerdere personen wordt gedragen is er overleg in teamverband georganiseerd. Alle overleggen staan in het teken van verbeterinitiatieven om de interne bedrijfsvoering efficiënter en doelmatiger in te richten, met als uiteindelijk doel het vergroten van de klanttevredenheid.

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

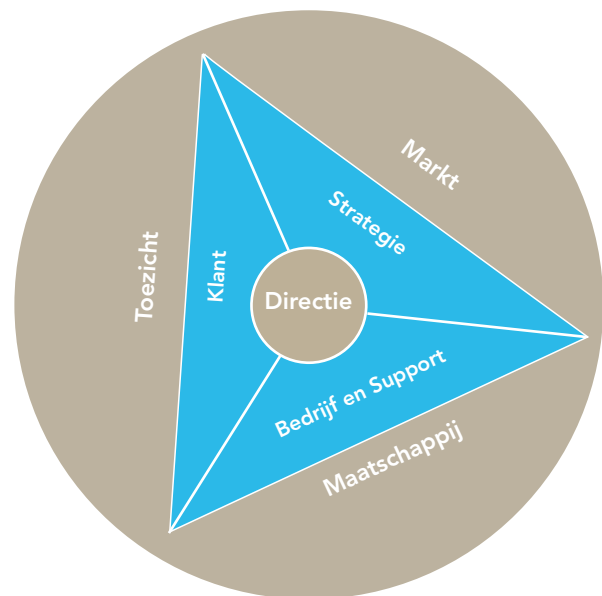
- Procesgroep Klant; verantwoordelijk voor de klantcontacten, vastgoedbeheer, verhuur- en verkoop, VvE-beheer, huuradministratie, buurt- en wijkbeheer.
- Procesgroep Bedrijf en Support; verantwoordelijk voor HRM, kwaliteitsmanagement, marketing en communicatie, facilities, I&A, financiële administratie, meerjaren- onderhoud en secretariaat.
- Procesgroep Strategie; verantwoordelijk voor het organisatiebeleid, vastgoedsturing op strategisch en tactisch niveau, financieel beleid, waaronder planning en control.

De resultaten van onze horizontale structuur zijn positief. De procesgerichte benadering geeft betere resultaten op het ge-

bied van kwaliteit, snelheid en efficiency. Onze aanpak werkt. Er is intern meer collegialiteit en gemeenschappelijkheid. Maar we zijn er nog niet. De implementatie is op zichzelf al een proces en neemt tijd in beslag. Maasvallei heeft gekozen voor een systematiek en structuur die door de organisatie zelf is ontwikkeld en uitgekristalliseerd.

## Procesdiagram Maasvallei

Het procesdiagram is een visualisatie van de platte organisatie van Maasvallei. Waar de traditionele 'hark' c.q. het organogram de hiërarchische verbindingen weergeeft, geeft het procesdiagram inzicht in de verschillende processen op hoofdlijnen en haar onderlinge verbindingen en samenhang weer.



De piramide staat hierbij voor de organisatie Maasvallei. De piramide bestaat uit 3 evenwichtige delen. Alle delen raken elkaar en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De piramide existeert op haar voedingsbodem, waarbij de cirkel ons 'umfeld' van Toezicht, Maatschappij en Markt symboliseert. De directie bevindt zich als een cilinder in de piramide. De 'koker' staat in rechtstreekse verbinding met het 'umfeld' en raakt tevens alle delen van de piramide. De 'cilinder' is de enige verticale lijn en enige hiërarchie in de organisatie.

## Personeelsbeleid

De organisatie Maasvallei beweegt voort naar een procesgerichte organisatie, waarin horizontale samenwerking en teams een dominante plaats innemen. De hiërarchische wijze van inrichten en aansturen transformeert naar een platte structuur met veel zelforganisatie en zelfsturing. Hierbij past een cultuur van openheid, samenwerking, verantwoordelijkheidsbesef, vertrouwen, initiatief en zelfsturing. Bij een dergelijke structuur en cultuur hoort een passende HR-cyclus. Ook wel de Maasvallei Ontwikkel Cyclus (MOC) genaamd.

Door het systematisch inzetten van de HR-cyclus kan gericht worden afgesproken welke ontwikkeling en resultaten van medewerkers verwacht worden. Tevens is de HR-cyclus bruikbaar om individuele medewerkers aan te sturen, te motiveren en mogelijkheden te bieden om zich te ontwikkelen. Onze gedomerniseerde HR-cyclus vergt en vraagt een hele andere benadering van de totale organisatie.

De nieuwe HR-cyclus is in het verslagjaar met de medewerkers tot stand gebracht. Als uitgangspunt is gesteld dat onze organisatiestructuur ruimte moet geven om onze visie in doelen en resultaten om te zetten. Werkzaamheden binnen een proces gaan we zoveel mogelijk binnen een functierol beleggen. Dit betekent dat we thans werken met functierollen. Deze kennen geen gedetailleerde takenomschrijving, maar kennen een globalere omschrijving en richten zich meer dan voorheen op het te leveren resultaat. Binnen de generieke profielen onderscheiden we maximaal drie gradaties, om de verschillen in functierolzwaarte te duiden.

Door te werken met functierollen creëren we veel flexibiliteit binnen onze organisatie en vergroten daarmee de wendbaarheid van onze organisatie. Bovendien leggen we hiermee veel verantwoordelijkheid bij de werknemer en ontstaan er duidelijke loopbaanlijnen.

Onderdeel van de nieuwe HR-cyclus is dat medewerkers een zelfevaluatie van hun functioneren gaan doen.

Deze zelfevaluatie krijgt inhoud en voeding door collega's op te zoeken en informatie op te halen om een beeld te krijgen

over het eigen functioneren en de unieke krachten en kwaliteiten die een medewerker bezit. De medewerker stelt deze zelfevaluatie zelf op. Dat betekent dat de medewerker daarmee zelf verantwoordelijk is voor zijn persoonlijke ontwikkeling. De persoonlijke evaluatie heeft dus een breed reflectief karakter: zowel terug- als vooruit kijken.

Maasvallei is zich ervan bewust dat de impact die deze verantwoordelijkheid op ontwikkeling met zich mee kan brengen groot is en heeft dit proces dan ook zorgvuldig en deskundig gefaciliteerd en ondersteund. Er is een leergroep van medewerkers gevormd die als eerste een assessment heeft doorlopen. Vanuit dit assessment krijgen medewerkers zicht op hun eigen kwaliteiten en ontwikkelpunten. Tegelijkertijd is onderzocht in welke verhouding zij staan tot de gewenste competenties. In 2016 wordt het assessment aan alle medewerkers van Maasvallei aangeboden.

Op 31 december 2015 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst bij Maasvallei 45 (33 fulltime en 12 parttime) omgerekend zijn dit 42,09 fte's. Één medewerker is op projectbasis in ons bedrijf werkzaam geweest.



Procesgroep	Aantal
<b>Directie</b>	
Directeur-bestuurder	1
<b>Strategie</b>	
Strategie en vastgoedsturing	2
Financiën en control	4
<b>Bedrijf &amp; Support</b>	
HRM	1
Kwaliteit/managementinfo/ processen	1
Marketing/communicatie	1
Facilities	1
Secretariaat	1 (parttime)
Ondersteuning	4 (2 parttime)
Inkoopadviseur	1 (parttime)
<b>Klant</b>	
VvE beheer	2
Klantcontactcentrum	4 (1 parttime)
Verhuur	4 (2 parttime)
Mutatie	4
Wijkbeheer	5 (1 parttime)
Incasso/huuradministratie	3 (3 parttime)
Nieuwbouw en (duurzaam) onderhoud	6 (1 parttime)
<b>Totaal</b>	<b>45</b>

In het verslagjaar hebben 3 medewerkers de organisatie verlaten.

#### Leeftijdsofbouw personeel 31 december 2015.

Leeftijd	Aantal mannen	Aantal vrouwen	%
20-35 jaar	4	2	13
35-50 jaar	13	4	38
50-65 jaar	14	8	49
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

#### Stage en werkplekervaring

Jaarlijks biedt Maasvallei leerlingen van diverse onderwijsinstellingen de mogelijkheid om theorie in de praktijk toe te passen. Het doel van de stage is om de student ervaring te laten

opdoen met het toepassen van theoretische kennis en vaardigheden en het verwerven van nieuwe kennis en vaardigheden. Studenten krijgen taken en verantwoordelijkheden in overeenstemming met hun niveau en de onderwijsdoelstellingen voor de stageperiode.

In het verslagjaar hebben 2 hbo-studenten hun stage bij Maasvallei doorlopen en hebben 2 studenten van het mbo een zogenaamde snuffelstage gedaan.

#### Ziekteverzuim

Jaar	2013	2014	2015
Aantal ziekmeldingen	112	82	66
Aantal ziektedagen	355	1117	1443
Ziektepercentage	3,24	7,14	12,45

De hoogte van het aantal ziekdagen is grotendeels van invloed geweest vanwege 6 langdurig zieke medewerkers.

Als gevolg van het hoog ziekteverzuim heeft Maasvallei in het verslagjaar 2015 extern ondersteuning moeten inhuren om de dagelijkse werkzaamheden uit te voeren. Per ultimo 2015 is de ondersteuning afgebouwd en was deze niet meer nodig.

#### Verzuim en re-integratie

Maasvallei hanteert een preventief verzuim- en re-integratiebeleid. Maasvallei kiest voor een benadering die erop is gericht ziekteverzuim te voorkomen. Maandelijks kunnen medewerkers in huis bij de bedrijfsarts terecht voor een consult. In 2016 wordt medewerkers een Periodiek Medisch Onderzoek aangeboden. De bedrijfsarts is hier nauw bij betrokken.

Bij ziekteverzuim houdt Maasvallei de vinger aan de pols. Vooral als mensen frequent voor korte tijd verzuimen. Een hoge meldfrequentie blijkt nogal eens een voorbode te zijn voor langdurig ziekteverzuim. Als deze signalen er zijn gaat Maasvallei tijdig in gesprek met deze medewerkers. Samen met de bedrijfsarts is een sociaal medisch team in het leven geroepen dat op zoek gaat naar redenen dat iemand vaker ziek wordt. Evaluatie over het ziekteverzuim vindt 2x per jaar plaats door het sociaal medisch team.

## Risico-Inventarisatie en Evaluatie

In 2015 is een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Een arbo-veiligheidskundige heeft van de arbeidsomstandigheden een sterkte/zwakte analyse gemaakt. Het onderzoek geeft inzicht in de risico's voor veiligheid, gezondheid en welzijn van onze medewerkers. Op basis van deze RI&E is de onderzoeker tot de conclusie gekomen dat de arbeidsomstandigheden bij Maasvallei op hoofdlijnen goed zijn geregeld.

Vooral positief zijn de moderne huisvesting en transparante inrichting, de goede werksfeer en de proces- en klantgerichte benadering. Ook zijn diverse verbeterpunten geconstateerd die de arbeidsomstandigheden verder kunnen verbeteren. Op basis van de resultaten van de RI&E is een plan van aanpak opgesteld. Dit plan van aanpak wordt in eigen beheer uitgewerkt en uitgevoerd.

Een aantal medewerkers van Maasvallei komt geregeld in contact met mensen met een psychische aandoening. Zij hebben een training gevolgd om hier gericht en op maat mee te leren omgaan. In deze training wordt de cursisten geleerd gedragskenmerken te kunnen signaleren en hoe hierop te anticiperen. Het doel is een veilig verloop van de situatie voor klant en medewerker. Deze training is een vervolg op de cursus 'omgaan met emotie en agressie' die al eerder werd georganiseerd.

## Inkoop

Bij Maasvallei is er sprake van aanzienlijke inkoopgerelateerde geldstromen. Gemiddeld genomen heeft 45% van al onze uitgaven betrekking op beïnvloedbare inkoopomzet. Vanuit haar maatschappelijke taak rust op Maasvallei een extra verantwoordelijkheid om deze gelden zo effectief en efficiënt mogelijk te besteden. Daarbij dienen de bijbehorende risico's zo veel als mogelijk te worden beperkt danwel afgedekt.

Daarnaast opereren corporaties in een steeds sneller veranderende omgeving waarbij, naast de interne knowhow, meer en meer gebruik dient te worden gemaakt van de specialistische kennis van onze contractpartners. Door deze ontwikkeling is de selectie van leveranciers die de vereiste kennis en ervaring in huis hebben van cruciaal belang.

Om op een gestructureerde wijze invulling te geven aan een

verdere professionalisering van haar inkoopfunctie heeft Maasvallei sinds medio 2015 parttime een inkoopadviseur in dienst. Deze inkoopadviseur gaat vanuit zijn competenties, in nauwe samenwerking met interne budgethouders en –kennisdragers, invulling geven aan dit proces.

Op basis van de missie, de visie en de kernwaarden van Maasvallei is in 2015 een inkoopbeleidsplan opgesteld en goedgekeurd. In 2015 is een start gemaakt met de implementatie van dit plan. De pijlers van het inkoopbeleid zijn betaalbaarheid, kwaliteit en financiële continuïteit. De hoofd inkoopdoelstelling is het verder optimaliseren en professionaliseren van de inkoopfunctie door kostenverlaging (op basis van total cost of ownership) en kwaliteitsverbetering. Om de geformuleerde doelstellingen te realiseren is gekozen voor een integrale aanpak, waarbij een centrale aansturing door de inkoopadviseur wordt gecombineerd met een decentrale uitvoering.

Om de effectiviteit en efficiency op inkoopgebied te optimaliseren kiest Maasvallei er voor om daar waar mogelijk actief kennis te delen en samen te werken met collega-corporaties. Vanuit die visie heeft Maasvallei er bewust voor gekozen om de inkoopadviseur samen met Woningstichting Servatius aan te trekken. Deze functionaris is werkzaam voor beide organisaties en legt waar mogelijk verbanden die kunnen bijdragen aan het realiseren van onze doelstellingen. In het kader van deze samenwerking is door Maasvallei en Servatius gekozen voor een grotendeels gemeenschappelijk inkoopbeleid dat in beide organisaties afzonderlijk wordt geïmplementeerd.

In het kader van risicomanagement, standaardisatie en uniformiteit is Maasvallei in 2015 algemene inkoopvoorwaarden gaan hanteren ten behoeve van haar inkoop.

## Verankering risicomanagement

Risicomanagement is integraal onderdeel van alle processen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Maasvallei wil met risicomanagement inzicht krijgen in de belangrijkste risico's bij het realiseren van de doelstellingen. We bewaken de voortgang en kwaliteit in de Balanced Score Card aangevuld met periodieke controlerapportages.

Op strategisch niveau wordt er voortdurend gezocht naar de juiste balans tussen ambities en risico's. Een financiële risicoanalyse en daaruit voortvloeiende maatregelen zijn hier een onderdeel van. Hierin werkt de procesgroep strategie nauw samen met de huurdersbelangenvereniging en de RvC.

Bij het inrichten en verbeteren van de processen betrekken we alle medewerkers. Hierdoor is iedereen doordrongen van en betrokken bij risicomanagement en kwaliteit. Met een verfijnde rechtenstructuur en processturing integreren wij de beheersmaatregelen in alle processen.

Op operationeel niveau maken we gebruik van periodieke controlerapportages zoals de kwaliteits- en risicocheck.

## I&A

Uitgangspunt bij alles wat we op het vlak van informatisering doen is het I&A beleidsplan 2013-2017. In 2014 heeft Maasvallei een grote stap gezet door het erp-systeem te vervangen. De grondige vernieuwing op dit vlak heeft Maasvallei ook in 2015 voortgezet. Efficiency en klanttevredenheid blijven hierbij de speerpunten.

De veranderende omgeving waarbinnen wij werken heeft direct invloed op ons eigen functioneren. De organisatie verschuift van klantgericht steeds verder naar klantgedreven. Het stroomlijnen van de digitale dienstverlening en het vergroten van de efficiency zijn in dit kader belangrijke thema's. Met het steeds verder optimaliseren van de uitvoering van de primaire bedrijfsprocessen vergroten wij de klanttevredenheid.

Informatisering en automatisering kunnen niet los van elkaar worden gezien. Automatisering staat ten dienste van informatievoorziening voor de klanten en voor de medewerkers.

In 2015 zijn de volgende verbetermodules gerealiseerd:

- projectenmodule;
- koppeling van telefooncentrale en bedrijfssysteem;
- intelligent scannen van documenten en facturen.

We zijn gestart met de voorbereidingen van:

- meerjarenonderhoudsbegroting;
- digitale woninginspectie;
- inrichting woningcartotheek en koppeling aan de onderhoudsbegroting;
- verbeteren datakwaliteit;
- klantportaal;
- aannemersportaal.

Voor het efficiënt beheer van ons primaire systeem en alle geïntegreerde modules, hebben we voor het integraal verbeteren hiervan een kerngebruikersgroep samengesteld. Deze groep bespreekt periodiek het beheer, de werking en de (gewenste) verbeteringen.

## Marketing en Communicatie

De stapsgewijze aanpassing van de huisstijlkenmerken die in 2014 is ingezet is in 2015 verder doorgezet. Doel is beter aansluiten op de identiteit van onze organisatie waarin transparantie, interactie en professionaliteit een belangrijke plek hebben.

Maasvallei constateert dat sociale media en internetcontact belangrijke communicatiemiddelen zijn voor onze doelgroepen. Hieraan komen wij tegemoet met een bewuste keuze en inrichting van onze ICT systemen. We zijn ervan overtuigd dat onze aanpak de zelfredzaamheid van onze huurders vergroot. Dit heeft een directe invloed op de keuze, inzet en verdeling van onze middelen. Hierbij verliezen wij relaties die liever telefonisch, per brief of persoonlijk contact houden niet uit het oog. Maasvallei respecteert de behoefte aan gedifferentieerde communicatie van onze relaties en voorziet hierin.

In het laatste kwartaal van 2015 is gewerkt aan een nieuwe website. Een website die beter aansluit bij de wensen van onze klanten. Een makkelijke structuur waardoor bezoekers snel en eenvoudig informatie kunnen vinden, een ontwerp van deze tijd en een platform waarop portalen voor online dienstverlening en sociale media eenvoudig kunnen worden ontsloten. Ook de backoffice is geheel vernieuwd en maakt het beheer efficiënter. De verwachting is dat de website in het eerste kwartaal

taal van 2016 live kan gaan samen met het klantenportaal voor online dienstverlening. Uiteraard wordt het design responsive zodat dit browseronafhankelijk op een computer, tablet en smartphone goed functioneert.

In 2015 is het blad 'wonen en leven' vervangen voor een geheel nieuwe uitgave. 'Buurten' is een nieuw informatieblad voor relaties. Een blad voor huurders, stakeholders en ketenpartners. De formule van het blad biedt zowel ruimte aan inhoudelijke artikelen over de koers en het beleid van Maasvallei als korte nieuwsberichten en human interest-content over wat er in de buurten speelt. Samenwerking is bij de realisatie van 'Buurten' sleutelwoord. Een blad van voor en door onze relaties. Buurten komt jaarlijks twee keer uit.

## Sponsoring

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat sponsoring niet meer is toegestaan. Maasvallei volgt de regels van het ministerie en is in het verslagjaar gestopt met het toekennen van sponsorbijdragen. Ook vóór 1 juli 2015 heeft Maasvallei zich gehouden aan de regels van het ministerie en hanteerde een gematigd sponsorbeleid. De nadruk lag hier op activiteiten die een bijdrage leverden aan de leefbaarheid in buurten en/of sociaal maatschappelijke dan wel educatieve doelstellingen hadden. Randvoorwaarde die Maasvallei stelde is dat de activiteiten een raakvlak moesten hebben met de doelen en doelgroepen van Maasvallei.

In 2015 heeft Maasvallei € 1.468,75 besteed aan sponsoring. Het betrof hier vooral kleinschalige initiatieven. Onderstaande buurtactiviteiten konden rekenen op een financiële bijdrage door Maasvallei:

- een zomerbraderie voor buurtbewoners in Amby. De zomerbraderie is georganiseerd samen met, voor en door inwoners, parochie, ondernemers, verenigingen en particulieren in Amby;
- TC de Burght; voor de organisatie van tennistoernooien en evenementen met als doel mensen in de wijk op laagdrempelige wijze te bewegen tot het uitoefenen van sport en een betere brede binding te krijgen van jong tot oud in de buurt;

- enkele carnavalsactiviteiten die bijdragen aan de saamhorigheid in de buurt;
- JBC Amby; voor de organisatie van jeu-de-boules-toernooien en -evenementen in de buurt.

Maasvallei heeft na 1 juli 2015 nog één initiatief (TC de Burght uit bovenstaand overzicht) voorzien van een eenmalige sponsorbijdrage. De gesprekken voor deze sponsoring waren al voor de zomer gestart en de afronding ervan lag na 1 juli. Maasvallei heeft geen contracten waaraan we in 2016 nog verplichtingen hebben.

## Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW)

Tot eind 2015 liet Maasvallei haar studentenpanden keuren op basis van de SKW certificering. Deze certificering is bedoeld om de kwaliteit en veiligheid van onze studentenwoningen te kunnen waarborgen.

In 2015 heeft het college van B&W van Maastricht een nieuw beleid aangenomen voor woningsplitsing en kamerverhuur. Naar aanleiding hiervan zijn de woningcorporaties samen met andere stakeholders in Maastricht benaderd, waaronder ook de Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht, waarin particuliere verhuurders deelnemen. Het doel is te komen tot een nieuw en breed gedragen Maastrichts keurmerk studentenhuusvesting. De normen die daarbij worden gehanteerd door gemeente Maastricht zijn strenger dan de normen die het SKW tot nu toe hanteerde.

2016 zal door partijen worden gebruikt om het nieuwe keurmerk verder uit te werken en implementeren.

Bovenstaande ontwikkeling en het vertrouwen dat wij hebben in deze nog betere manier van kwaliteitsmeting is voor Maasvallei aanleiding geweest om de SKW certificering per 31 december 2015 te beëindigen.

## Auditcommissie klantprocessen

In 2014 heeft Maasvallei de auditcommissie klantprocessen aangesteld. De commissie vervult voor Maasvallei de rol die tot 2014 werd ingevuld door KWH. De commissie bestaat uit

twee leden en een onafhankelijke voorzitter. De leden van de auditcommissie zijn benoemd door de bestuurder en werkt aan de hand van een reglement.

De auditcommissie klantprocessen werkt op basis van eigen waarnemingen, adviseert Maasvallei en draagt verbeteringen aan voor de klantprocessen en daarmee voor de dienstverlening aan de klant. Tevens fungeert de commissie als klankbord bij het bepalen van de prestatie-indicatoren en de normering hiervan. Zij bewaakt het meten en de cijferbepaling.

Medio 2015 heeft de commissie haar tweede serie bevindingen aan de bestuurder gerapporteerd. Het betrof vooral zachte aandachtspunten die betrekking hebben op het aspect 'mens'. Als voorbereiding op de rapportage heeft de commissie diverse medewerkers geïnterviewd.

De conclusies en aanbevelingen van de commissie vormen het centrale thema in de (interne) multidisciplinaire overleggesprekken en werkoverleggen tussen directeur-bestuurder en medewerkers. De focus ligt op houding en gedrag als basis voor een goede dienstverlening en klantwaardering.

### Kwaliteit van dienstverlening

Maasvallei meet haar dienstverlening continu op de onderdelen 'reparaties', 'betrekken nieuwe woning' en 'verlaten van de woning'. Dit doen wij door middel van een applicatie die automatisch een vragenlijst genereert, verzendt en verwerkt. De uitkomsten worden door maasvallei gedeeld met Aedes. De scores van Maasvallei voor klanttevredenheid (conform Aedes benchmark) in 2015 zijn:

- reparaties 7,9
- betrekken nieuwe woning 7,6
- verlaten van de woning 7,8

Maasvallei ziet dit als mooie scores met ruimte voor verbetering. Deze verbetermogelijkheden zijn periodiek onderwerp van gesprek tussen directeur-bestuurder en medewerkers in de diverse overleggen.

### Visitatie 2011-2014

In december 2015 is gestart met de visitatie over de periode 2011-2014. Hiermee voldoet Maasvallei aan de eis vanuit de

herziene Woningwet om zich eenmaal in de vier jaar te laten visiteren. Tijdens de visitatie wordt Maasvallei beoordeeld volgens de visitatiemethodiek 5.0. Het verschil met de voorgaande methodiek is dat naast een terugblik op de voorgaande jaren ook naar de huidige situatie wordt gekeken. Hierbij worden door de commissie handvatten en leerdoelen meegegeven voor de komende jaren.

De volgende prestatievelen komen aan bod bij de visitatie:

- presteren naar opgaven en ambities;
- presteren volgens belanghebbenden;
- presteren naar vermogen en Governance.

Na goedkeuring van het rapport door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) worden de definitieve resultaten in 2016 in een rapport openbaar gemaakt.

### Nieuwe Woningwet

Maasvallei heeft ter voorbereiding op de implementatie van de nieuwe Woningwet in 2015 een multidisciplinaire stuurgroep ingericht. Aan de hand van de Aedes-routeplanner heeft de stuurgroep 29 projecten gedefinieerd. Deze projecten zijn opgenomen in een projectkalender waarin het tijdspad, het op te leveren product en verantwoordelijke is opgenomen. Tussentijds wordt de voortgang bijgehouden in een online project-management-tool en periodiek worden de resultaten in de stuurgroep besproken.

Verantwoording is belangrijk. Niet alleen omdat het moet, maar ook omdat we graag willen laten zien waarvoor we staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat we kwaliteit bieden en dat we ons willen legitimeren naar de omgeving waarin we werken. Zo verantwoorden wij ons onder meer naar de Autoriteit Woningcorporaties, WSW, HV en de RvC. Verantwoording creëert transparantie, vertrouwen en inzicht. Zowel naar buiten als naar binnen. In het laatste geval als zelfreflectie op ons doen en laten. Zo komen we vooruit, worden we beter in waar we goed in zijn. Verantwoorden doen we niet alleen in het jaarverslag, maar het is een continu proces, een voortdurende dialoog met belanghouders, klanten en medewerkers.

## Governance

Regels voor goed bestuur en toezicht zijn vanaf 2007 vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties. De Governance Code Woningcorporaties is in het voorjaar van 2015 vernieuwd. De Governancecode woningcorporaties 2015 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van bewoners en andere belanghebbenden blijft hierbij voorop staan. De gemeente krijgt een uitdrukkelijker positie in deze code. Maasvallei is Aedes-lid en onderschrijft de Governance Code. Maasvallei is verplicht de nieuwe code per 1 januari 2016 toe te passen. In de tweede helft van 2015 heeft Maasvallei beoordeeld in hoeverre wij al aan de Governance Code 2015 voldoen en waar we afwijken. Er kan geconcludeerd worden dat de code grotendeels op de juiste manier wordt toegepast door Maasvallei en de toezichthouders. De punten waarop Maasvallei afwijkt zijn:

- de bepaling dat het contract met de bestuurder een geldigheidsduur heeft voor onbepaalde tijd;
- in het ondernemingsplan dient aan een aantal onderwerpen bijzondere aandacht geschonken te worden. Een aantal van deze onderwerpen hebben betrekking op onze samenwerking met, en de samenwerking van onze RvC met belanghebbende partijen. In het huidige ondernemingsplan '2014-

2018 Onderweg naar de toekomst' besteden wij hier slechts op geringe wijze aandacht aan. Maasvallei zal in 2016 komen tot een herijkte en nieuwe strategische cyclus, waarbij tevens aandacht zal worden geschonken aan het onderdeel governance.

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. In afwachting van de exacte uitwerking van nieuwe Woningwet heeft Maasvallei in 2015 besloten de documenten en statuten die wijzigen als gevolg van deze wet successievelijk aan te passen en voor 1 januari 2017 te hebben geïmplementeerd zoals de wet dit van ons verwacht.

Meer informatie over de Governance kunt u lezen op onze website [www.maasvallei.nl/governance](http://www.maasvallei.nl/governance).

## Bestuur

Maasvallei wordt bestuurd door Frans Crijns. De bestuurder vervult tevens de functie van directeur.

Taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werkwijze zijn vastgelegd in de statuten, het bestuursstatuut en reglementen. De bestuurder is verantwoordelijk voor het realiseren van de doelstellingen van Maasvallei, waaronder begrepen het formuleren van het beleid, de strategie, de financiering en de resultaatontwikkeling.

Het naleven van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van relevante risico's valt onder deze verantwoordelijkheid. De bestuurder legt hierover verantwoording af en draagt zorg voor een adequate rapportage aan de RvC. De bestuurder verschaft de RvC tijdig de informatie, die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de RvC. Jaarverslagen zijn openbaar en voor iedereen te lezen via de website [www.maasvallei.nl/jaarverslag](http://www.maasvallei.nl/jaarverslag).

In 2015 hebben geen transacties plaats gevonden waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder of RvC speelden zoals bedoeld in de Governance Code Woningcorporaties.

### Persoonlijke gegevens bestuurder

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

### Relevante nevenfuncties bestuurder

- directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.;
- bestuurslid Stichting Studentenhuisvesting Maastricht;
- secretaris Stichting Woningburo, Maastricht;
- bestuurslid Partners in Maatwerk Zuid B.V.;
- bestuurslid Platform Limburgse Woningcorporaties;
- docent SBO-bestuurskunde (in 2015 geen werkzaamheden voor verricht).

### Opbouw bezoldiging bestuurder

Naam topfunctionaris	Ing. A.L.M.F. Crijns	
Jaar	2015	2014
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Beloning	€ 127.171	€ 127.171
Onkostenvergoedingen	€ 3.618	€ 4.244
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie)	€ 14.668	€ 27.517
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0	0
Totaal bezoldiging	€ 145.457	€ 158.932
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	12 maanden	12 maanden
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Jaar waarin het dienstverband eindigt	N.v.t. (onbepaalde tijd)	N.v.t. (onbepaalde tijd)
Motivering van overschrijding van de WNT	Overgangsrecht	Overgangsrecht

### Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar zijn geen meldingsplichtige besluiten genomen.

### Verklaring bestuurder

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

- een adequate invulling is gegeven aan het uitgangspunt om uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- in het jaar 2015 alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- alle activiteiten passen binnen de regelgeving voor de toegelaten instelling.

### Permanente Educatie bestuurder

De leden van Aedes stemden in november 2014 met grote meerderheid in vóór het verplicht stellen van Permanente Educatie voor corporatiebestuurders. Sinds 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. Bestuurders kunnen alleen PE-punten halen bij geaccrediteerde opleiders. Ook moet het aanbod vallen binnen één van de PE-aandachtsgebieden. De directeur-bestuurder van Maasvallei heeft in 2015 totaal 41,5 punten behaald. Er wordt voorzien dat het totale benodigde aantal punten in 2017 zal worden behaald. Naast de geaccrediteerde opleidingen heeft de bestuurder nog deelgenomen aan 7 niet geaccrediteerde opleidingen die staan voor 28 uren interactief leren.

### Terugblik op resultaten 2015:

- in het najaar is een projectgroep Implementatie Nieuwe Woningwet ingesteld onder opdrachtgeverschap van de directeur-bestuurder. Er zijn 29 projecten gedefinieerd. Een groot aantal projecten komt in het tweede halfjaar van 2016 gereed;
- de doorontwikkeling van de gewenste bedrijfscultuur is door de directeur-bestuurder vooral vormgegeven door het bevorderen van het teamwerken, het opheffen van de rayonteam, het voeren van multi-disciplinair overleg en het bevorderen van het klantdenken en -handelen. Tenslotte is er veel aandacht geweest voor het bevorderen van de samenwerking binnen de teams en de teams onderling;
- er is een nieuw systeem voor Strategisch Voorraad Beheer ingevoerd en dat heeft geleid tot een herijking van onze Strategisch Voorraad Visie;
- in 2015 is het werken met eenheidsprijzen in het niet-planmatig onderhoud doorgevoerd. Daartoe zijn contracten gesloten met een aantal aannemende bedrijven en of toeleveranciers. Voorts is een groot aantal efficiencymaatregelen doorgevoerd die geleid hebben tot minder bedrijfskosten;
- in het kader van de prestatieafspraken heeft Maasvallei samen met de gemeente en de andere Maastrichtse corporaties een meerjarenbeleid geformuleerd ten aanzien van wonen, zorg en welzijn;
- ook hebben de corporaties samen met de Gemeente Maastricht en de drie huurdersbelangenverenigingen afspraken gemaakt en is een nieuwe wijze van samenwerking overeengekomen zoals die door de nieuwe Woningwet wordt voorgeschreven;
- in verband met het in 2016 opnieuw herformuleren en verlengen van het Ondernemingsplan 2014-2018 naar de periode 2016-2020 heeft Maasvallei het in 2015 geplande stakeholdersoverleg verplaatst naar medio 2016;
- einde 2015 is een start gemaakt met de aanscherping van ons risicomanagement. In 2016 wordt dit verder uitgewerkt.;
- met betrekking tot een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is in 2015 veel werk en energie gestopt in het vullen van de informatiesystemen met betrouwbare data en het juist

koppelen van deze gegevens aan de Balance Score Card. Daardoor heeft Maasvallei een betrouwbare en online beschikbare monitor van de bedrijfsprestaties op ieder moment. Ook is veel energie gestopt in het duurzaam inzetten van medewerkers.

### Raad van Commissarissen

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

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn in de statuten van Maasvallei beschreven en uitgewerkt in een reglement voor de RvC. De statuten en het reglement zijn na te lezen op de website [www.maasvallei.nl/governance](http://www.maasvallei.nl/governance).

### Profiel van de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden. De benoemingsperiode is vier jaar, waarna een herbenoeming voor vier jaar mogelijk is. In het verslagjaar is de heer P. Penders na het positief afleggen van de Fit- en Proper-test per 1 juli 2015 herbenoemd voor 4 jaar als lid (expertise financieel economisch) van de RvC. In het reglement RvC zijn een profielschets en de gewenste aandachtsgebieden opgenomen. De zittende leden bestrijken in voldoende mate de volkshuisvestelijke, financieel-economische, juridische, bestuurlijke, maatschappelijke aandachtsgebieden en vastgoed. Het reglement is te raadplegen op de website [www.maasvallei.nl/governance](http://www.maasvallei.nl/governance).



## Samenstelling van de RvC

### De heer Mr. Drs. L. J. L. Schaepkens (voorzitter)

Geboortedatum:	23 februari 1970
Hoofdfunctie:	eigenaar Schaepkens B.V.
Nevenfuncties:	Lid Raad van Toezicht ouderenzorg Sint Jozef Meyel
Expertise:	interne bedrijfsvoering en HRM
1e benoeming:	1-3-2009
Jaar van aftreden:	2017 niet herbenoembaar
Bruto honorering:	€ 5.796
Onkostenvergoeding:	€ 2.204

### De heer P. Penders RC\*

Geboortedatum:	18 oktober 1969
Hoofdfunctie:	zelfstandig Interim Financial
Nevenfuncties:	Lid Raad van Toezicht Stichting Kinderopvang Roermond Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Novizorg
Expertise:	financieel economisch
1e benoeming:	1-7-2011
Jaar van aftreden:	2019 niet herbenoembaar
Bruto honorering:	€ 4.426
Onkostenvergoeding:	€ 1.574

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

Geboortedatum:	5 september 1966
Hoofdfunctie:	eigenaar Flock Instituut voor Systematisch Leiderschap
Nevenfuncties:	Lid Raad v. Toezicht Stichting Vizyr R'dam Lid Stichting Alterius Heerlen
Expertise:	maatschappelijke ontwikkelingen, marketing en communicatie
1e benoeming:	1-4-2010
Jaar van aftredend:	2018 niet herbenoembaar
Bruto honorering:	€ 4.426
Onkostenvergoeding:	€ 1.574

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

Geboortedatum:	30 juli 1954
Hoofdfunctie:	Adjunct-gemeentesecretaris/ Directeur gemeente Sittard- Geleen
Nevenfuncties:	geen
Expertise:	volkshuisvesting en maatschappelijk presteren
1e benoeming:	1-4-2010
Jaar van aftreden:	2018 niet herbenoembaar
Bruto honorering:	€ 4.426
Onkostenvergoeding:	€ 1.574

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

Geboortedatum:	9 december 1976
Hoofdfunctie:	senior projectleider gemeente Heerlen
Nevenfuncties:	geen
Expertise:	vastgoed
1e benoeming:	1-6-2014
Jaar van aftredend:	2018 herbenoembaar
Bruto honorering:	€ 4.426
Onkostenvergoeding:	€ 1.574

\* lid op voordracht van de huurdersorganisatie

\*\* lid op voordracht van de ondernemingsraad

### Verantwoordingskader

De RvC onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. Bij het vaststellen van de honorering van de bestuurder en de commissarissen volgt de RvC de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2015: € 178.000 (2014: € 230.474). De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Voor de RvC geldt een afzonderlijke norm en deze is gesteld op 7,5% en 5%. Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Maasvallei

Maastricht € 130.600 (klasse E). Voor de honorering van de bestuurder van Maasvallei is het overgangsrecht van toepassing.

### **Toezichtskader**

Het ondernemingsplan 2014-2018, de begroting, de toezichtvisie 2015, de jaarlijkse prestatieafspraken met de bestuurder en het BBSH/BTIV worden door de RvC gehanteerd als toezichtskader. Bij het uitoefenen van haar taak maakt de RvC gebruik van relevante wet- en regelgeving, de managementletter van de accountant en de oordeelsbrieven van de autoriteiten.

### **Integriteitscode**

Maasvallei hanteert een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. De integriteitscode dient als handvat bij het handelen van bestuurder en medewerkers. In de code staan de voor Maasvallei belangrijkste regels en richtlijnen. De tekst van de integriteitscode is na te lezen op de website [www.maasvallei.nl/governance](http://www.maasvallei.nl/governance). In het verslagjaar zijn geen meldingen van integriteitsschending gedaan.

### **Klokkenluidersregeling**

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

### **Onafhankelijkheid en nevenfuncties**

Alle commissarissen zijn onafhankelijk zoals bedoeld in de Governancecode. De RvC beschikt over een gedragscode voor zowel haar leden als de bestuurder, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd. Geen van de commissarissen is of was in dienst van Maasvallei. De commissarissen bekleden geen nevenfuncties die op gespannen voet staan met de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties. In 2015 zijn geen meldingen ontvangen of onderwerpen aan de orde geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Ieder lid heeft zijn functie onafhankelijk kunnen uitoefenen.

### **Permanente Educatie**

De RvC heeft op 29 september 2015 deelgenomen aan een door Maasvallei georganiseerde kennissessie nieuwe Woningwet en Governance. Deze kennissessie werd op locatie in Maastricht gehouden en inhoudelijk verzorgd door Finance Ideas. Samen met Maasvallei waren de RvC's en bestuurders van 5 corporaties aanwezig. Voor de kennissessie hebben alle leden van de RvC Maasvallei 7,5 PE verkregen.

### **Werkzaamheden / besluitenlijst op hoofdlijnen**

De RvC heeft in 2015 vijf keer met de directeur-bestuurder vergaderd. Één keer is vergaderd zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Onder andere de volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- jaarplan 2015;
- verslag klachtencommissie 2014;
- financiële meerjarenbegroting 2015-2024;
- inkoopbeleid;
- implementatie fase 2 erp-systeem;
- dienstverleningsovereenkomst Woningstichting Berg en Terblijt;
- treasuryplan 2015;
- jaarrekening 2014 (met accountant);
- managementletter 2014;
- continuïteitsoordeel 2015 van het cvf;
- jaarplan duurzaamheid 2015;
- herijking vastgoedstrategie en ontwikkeling scenario's;
- projectvoorstel Trichterveld;
- sloopprogramma 2015 e.v.;
- huurverhoging 2015;
- huurbeleid 2016 e.v.;
- begroting 2016 e.v.;
- maatschappelijke visitatie;
- beoordeling bestuurder (zonder aanwezigheid bestuurder).

Naast de reguliere vergaderingen heeft er een strategiedag plaatsgevonden. Tijdens deze dag is uitvoerig stilgestaan bij de volgende onderdelen:

- actieplan verkoop q4-2015;
- Trichterveld – stand totaalexplotatie;

- onderhoudsbegroting 2016;
- participatiestructuur met huurders;
- Poelveld (Eijsden-Margraten) fase 3;
- overzicht projecten t.b.v. begroting 2016 e.v.;
- financieel beleid aanpassing BAR;
- toezichtvisie;
- strategisch voorraadbeleid;
- huurbeleid 2016 e.v.;
- begroting 2016-2025;
- innovatie.

### Zelfevaluatie

Op de strategie-dag van de RvC is ook de zelfevaluatie door de voltallige RvC uitgevoerd onder begeleiding van een externe begeleider. Deze zelfevaluatie heeft plaatsgevonden zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Bij de zelfevaluatie zijn onder andere aan de orde gekomen:

- transparantie;
- toezicht houden en adviseren;
- contact met de organisatie;
- inzicht in risico's;
- teamrollen binnen de RvC.

Acties voortvloeiend uit deze evaluatie zijn:

- de RvC denkt na over hoe platter te communiceren over de manier van toezichthouden in navolging op de nieuwe platte organisatie Maasvallei;
- meelopen met personeel van Maasvallei om een nog betere beeldvorming van de organisatie te krijgen en waar mogelijk medewerkers laten deelnemen aan de RvC vergaderingen;
- interpretatie van de Balanced Score Card verbeteren.

### Commissies

Een delegatie van de voltallige raad van commissarissen is vertegenwoordigd in een aantal commissies. De RvC heeft een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een commissie maatschappelijk presenteren en vastgoed. Elke commissie werkt volgens een reglement. De onderwerpen die in de reguliere RvC vergaderingen op de agenda staan, worden in de

commissies voorbereid. In de tabel 'Commissies van de RvC' op de volgende pagina, staat de vergaderfrequentie en de onderwerpen die in het verslagjaar op de agenda stonden.

### Overleg

De RvC heeft informele contacten vanuit eigen referenties met gemeenten waar Maasvallei werkt. Leden van de RvC hebben twee keer per jaar overleg met de HV en minimaal één maal per jaar met de OR. Voorts hebben leden van de RvC contact met leden van RvC's van de corporaties waar Maasvallei mee samenwerkt. Over deze contacten brengen de RvC-leden verslag uit aan de plenaire vergadering van de RvC. Via het jaarverslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden. Daarnaast staat op de website [www.maasvallei.nl/governance](http://www.maasvallei.nl/governance) de toezichtvisie met toezichtafspraken gepubliceerd.

### Klachtencommissie

Wij streven naar een hoge klanttevredenheid door het bieden van een goede dienstverlening. Het kan echter voorkomen dat een huurder zich niet rechtvaardig behandeld voelt of niet tevreden is met de handelswijze van Maasvallei of haar medewerkers. In dat geval kan de huurder een klacht voorleggen aan de klachtencommissie. De commissie is volledig onafhankelijk. De klachtencommissie heeft een gekwalificeerd adviesrecht, wat betekent dat Maasvallei alleen gemotiveerd van dit advies kan afwijken. De commissie streeft ernaar bij het formuleren van de adviezen zoveel als mogelijk recht te doen aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van Maasvallei. De klachtencommissie is echter geen rechterlijke instantie waar de normale bewijsregels gelden.

### Samenstelling klachtencommissie

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

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

## Commissies van de RvC

Naam commissie	Aantal vergaderingen	Adviseert over	Commissie leden	Onderwerpen
Commissie Maatschappelijk presteren en vastgoed	2	Maatschappelijke prestaties  Investeringsopgaven	Dhr. J. Nelissen Mw. V. Eussen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie diverse projecten</li> <li>• Herstructurering Heer en Trichterveld</li> <li>• Prestatieafspraken gemeente Maastricht</li> <li>• Huurbeleid 2016 e.v.</li> <li>• Strategisch vastgoedbeleid (SVB)</li> <li>• Beleid bruto aanvangsrendementen</li> </ul>
Auditcommissie	2	Financiële controle Risicobeheersing ICT Administratieve organisatie	Dhr. P. Penders Mw. V. Eussen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Management letter accountant</li> <li>• Jaarrekening en jaarverslag 2014</li> <li>• Begroting en planningscyclus</li> <li>• Beoordeling WSW</li> <li>• Toezicht Autoriteit Woningcorporaties</li> <li>• Kwartaalrapportages</li> </ul>
Remuneratie commissie	2	Functioneren bestuur Bezoldering	Dhr. L. Schaepkens Mw. S. van der Laak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisatieverandering</li> <li>• Beoordeling-/evaluatiegesprek met de bestuurder a.h.v. prestatieafspraken</li> <li>• HRM cyclus</li> <li>• ICT: implementatie/2e fase primair systeem</li> </ul>

## Overzicht klachten 2015

Omschrijving	2014	2015
Aantal binnengekomen klachten	13	6
Aantal behandelde klachten	6	2
Aantal klachten die door Maasvallei zijn opgelost	5	2
Nog in behandeling	2	0

Beide klachten die door de commissie in behandeling zijn genomen, hadden betrekking op de afhandeling van een overlastkwestie. Bij de eerste zaak is de uitspraak van de commissie dat Maasvallei geen grote nalatigheid kan worden verweten. Daarbij is wel het advies gegeven om het dossier pas daadwerkelijk te sluiten, wanneer partijen daadwerkelijk de gemaakte afspraken zijn nagekomen. Bij de andere klacht heeft de commissie Maasvallei geadviseerd bij een melding van overlast zich standaard en ter plaatse een oordeel te vormen over de

aard en omvang van de gemelde overlast. Daarnaast is de commissie van mening dat Maasvallei altijd het eerste aanspreekpunt blijft voor de betrokken partijen in dit soort kwesties.

De twee klachten die door Maasvallei zonder tussenkomst van de klachtencommissie in behandeling zijn genomen, zijn naar tevredenheid van de huurder opgelost.

De overige twee klachten werden niet ontvankelijk verklaard op basis van het geldende reglement. Het reglement van de klachtencommissie is na te lezen op de website [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl).

## Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt de medewerkers van Maasvallei. De ondernemingsraad vormt een belangrijke stem van de medewerkers naar de directeur-bestuurder. De relatie tussen de directeur en de ondernemingsraad is prettig en vertrouwd.

In 2015 bestond de ondernemingsraad uit 5 medewerkers:

- Ruud Starren, Voorzitter;
- Rob Drissen, Secretaris;
- Frans Bus, lid;
- Igor Muijtjens, lid;
- Paul Welters, lid.

In het verslagjaar heeft de OR drie keer overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

Tijdens deze vergaderingen zijn diverse onderwerpen besproken en is door de ondernemingsraad over de volgende items advies uitgebracht:

- uitwerken en implementeren van de nieuwe HR-ontwikkelcyclus;
- het omzetten van functies naar functierollen;
- aanwijzen collectief verlofdagen;
- rapport van aanbevelingen Risico Inventarisatie & Evaluatie-onderzoek;
- competentie-management en zelfevaluatie;
- de financiële continuïteit van Maasvallei.

Het gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek laat zien dat medewerkers de communicatie vanuit de ondernemingsraad als positief ervaren en dat de ondernemingsraad toegankelijk is. In het verslagjaar heeft de OR één keer overleg gehad met een afvaardiging van de RVC. Het komende jaar loopt de zittingstermijn van de huidige OR-leden af en zullen nieuwe verkiezingen gehouden worden.

## Ontwikkelingen gedurende het boekjaar

Financiële continuïteit is van het grootste belang om onze maatschappelijke prestaties te realiseren. Maasvallei bewaakt de financiële continuïteit door continu aandacht te hebben voor:

- de liquiditeit;
- de solvabiliteit;
- het jaarresultaat;
- het bewaken van de renterisico's.

Maandelijks monitoren wij de kasstromen en bewaken wij of de realisatie in lijn met de begroting is. Wij onderscheiden drie kasstromen:

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

Om de 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 en onze financiële middelen worden uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting aangewend.

## Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Maasvallei voldoet aan de door het AW gestelde solvabiliteits- en het gestelde niveau van draagkracht vermogen gedurende de prognoseperiode 2015-2019 van € 58,3 miljoen. Ons volkshuisvestelijk vermogen neemt van € 71,1 miljoen in 2014 toe tot € 83,6 miljoen in 2019.

In de toezichtbrief 2015 stelt de AW: 'De financiële beoordeling 2015 geeft geen aanleiding tot het doen van interventies'.

## Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In de beoordelingsbrief van 23 juli 2015 geeft WSW aan dat Maasvallei niet voldoet aan de Interest Coverage Ratio (ICR) en Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van het WSW. In de prognose informatie over de jaren 2015 tot en met 2019 en de bij-

behorende meerjarenplanning laten de ICR en DSCR een positieve trend zien. Door de berekening van het WSW van de ICR en DSCR, waarbij ook de historie wordt meegewogen, zal het echter nog een aantal jaren duren voordat voldaan wordt aan de gewogen ICR van 1,4 en een gewogen DSCR van 1,0. Maasvallei voldoet wel aan de loan to Value en solvabiliteit norm van WSW.

In de brief van 27 juli 2015 heeft het WSW op basis van het risicoprofiel van Maasvallei het borgingsplafond als volgt vastgesteld:

Jaar	Borgingsplafond
2015	€ 171.842.000
2016	€ 170.537.000
2017	€ 160.576.000

Het borgingsplafond is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2015 tot en met 2016. De borging voor de geplande investeringen in 2017 zijn nog niet toegekend

## Financiële positie

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

## Eigen vermogen

Het vermogen bedroeg per 31 december 2015 € 100,4 miljoen (ultimo 2014: € 97,9 miljoen). Naast de vaststelling van het eigen vermogen wordt de financiële positie met onderstaande financiële kengetallen nader onderbouwd.

## Solvabiliteit op balansdatum

Het waarborgen van onze financiële continuïteit is een van de belangrijke uitdagingen waar we voor staan. Door middel van een positief resultaat uit de gewone bedrijfsvoering wordt deze continuïteit gegarandeerd. De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 35,3% (in 2014: 34,2%).

### Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de renteverdienencapaciteit 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. De ICR van Maasvallei bedraagt 1,87 (2014: 1,51).

### Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) geeft inzicht in de aflossingsverdienencapaciteit en geeft aan in hoeverre de rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen gedekt worden door de kasstroom uit operationele activiteiten. Indien de DSCR kleiner is dan 1 wordt onvoldoende kasstroom uit de operationele activiteiten gegenereerd om zowel de rente-uitgaven als aflossingsverplichtingen te betalen. De WSW norm bedraagt 1. De DSCR van Maasvallei bedraagt 1,0 (2014: 0,83).

### Loan to value

De Loan to value (LTV) geeft aan welk deel van de materiële vaste activa gefinancierd is met vreemd vermogen. De WSW norm voor de LTV is 75%. Voor Maasvallei is de LTV per ultimo 2015 68% (2014: 70%) Dit is inclusief de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

### Treasury, financiering en leningen (kasstromen en financieringsbehoeften)

In ons treasurystatuut hebben wij de kaders vastgelegd van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van het beleid vastgelegd evenals de informatievoorziening. In de jaarlijks op te stellen treasuryparagraaf als onderdeel van de meerjarenprognose worden de kaders uitgewerkt naar concrete doelen.

Doelstelling van het treasurybeleid:

- waarborgen van een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. Wij garanderen ons hiermee van voldoende financiële middelen voor onze bedrijfsactiviteiten op de kor-

te en lange termijn;

- het beheren van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financiering, belegging en liquide middelen;
- het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen;
- het organiseren van een efficiënt betalingsverkeer.

In 2015 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- aantrekken geldleningen: € 7,4 miljoen;
- aflossing geldleningen: € 9,6 miljoen.

De looptijd van de nieuwe leningen is afgestemd op onze leningenvervalkalender en de daarin opgenomen rente- en herfinancieringsrisico's. Ter financiering van de materiële vaste activa heeft Maasvallei eind 2015 voor € 163,5 miljoen aan langlopende leningen uitstaan en € 8,9 miljoen aan kortlopende schulden aan kredietinstellingen, zijnde de aflossingsverplichting komend boekjaar. Totaal is dit € 172,4 miljoen.

### Onafhankelijke externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de bestuurder. Eén keer in de vier jaar vindt een grondige evaluatie plaats. De huidige accountant is aangesteld in 2013.

### Aanmerkelijk belang/meldingsplichtige besluiten

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

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

### Interne controle en risicobeheer

In de oordeelsbrief van 23 juli 2015 van het WSW staat dat Maasvallei volgens het WSW nog niet beschikt over een formeel en geïntegreerd risicomanagementsysteem. Wel geeft

het WSW aan dat Maasvallei op diverse onderdelen zoals financiën en de vastgoedportefeuille de risico's inzichtelijk heeft. Maasvallei heeft in haar bedrijfsvoering risico beperkende maatregelen getroffen op procesniveau. In 2015 is Maasvallei gestart met een analyse om in 2016 te komen tot een formeel geïntegreerd risicomanagementsysteem met een beschrijving van de voornaamste risico's, impact en maatregelen. De risk appetite van Maasvallei beperkt zich tot de geldende ratio's en gestelde normen waarbij wet- en regelgeving het kader schept.

### **Strategie**

Naar aanleiding van de oordeelsbrief van 23 juli 2015 van het WSW heeft Maasvallei een risicomanagementbeleid opgesteld. Dit beleid is in december 2015 aan het WSW gestuurd. Het beleid is in 2015 niet geïmplementeerd, dit zal in 2016 plaatsvinden. De doelstellingen van Maasvallei in het kader van risicomanagement zijn:

- Maasvallei wil door middel van risicomanagement inzicht krijgen in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de doelstellingen van de organisatie. Het inzicht in deze risico's kan bijdragen aan het tijdig bijsturen van de koers en het aanpassen van de interne organisatie hierop;
- in aanvulling op bovenstaande wil Maasvallei de komende jaren komen tot een nog betere beheersing van de belangrijkste en meest risicovolle processen binnen de organisatie. Risicomanagement is bij uitstek geschikt om binnen een organisatie de vinger op de zere plek te leggen en dient hiermee als startpunt voor verbetermanagement binnen de organisatie;
- Maasvallei wil ten behoeve van haar interne en externe toezichthouders in staat zijn een goede onderbouwing te geven van het minimaal noodzakelijk weerstandvermogen, door goed zicht te hebben op de risico's en het vermogen wat nodig is om deze risico's af te dekken.

### **Operationele activiteiten**

Risicomanagement is integraal onderdeel van alle processen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Maasvallei wil

met risicomanagement inzicht krijgen in de belangrijkste risico's bij het realiseren van de doelstellingen. We bewaken de voortgang en kwaliteit in de Balanced Score Card aangevuld met periodieke controlerapportages. Op operationeel niveau maken we gebruik van periodieke controlerapportages als kwaliteits- en risicocheck. Voorbeelden hiervan zijn de budgetbewaking en kwartaalrapportages.

### **Financiële positie**

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

### **Financiële verslaglegging**

Maasvallei stuurt erop dat de financiële verslaglegging correct en tijdig door de accountant goedgekeurd gereed is. Maasvallei zet hiervoor een planningsschema op dat nauwgezet wordt nageleefd.

### **Lange termijn, nieuwe strategie**

De lange termijn strategie is vertaald in lange termijn plannen die zijn doorgerekend in de financiële meerjaren prognose waardoor de financiële positie inzichtelijk is gemaakt. Mochten marktomstandigheden wijzigen dan worden onze financiële prognoses opnieuw doorgerekend en waar nodig aangepast.

### **Korte termijn ICT-migratie**

Maasvallei is in 2014 gestart met de migratie van primair systeem. Hierbij hebben zich geen problemen voorgedaan. In nauwe samenwerking met de accountant heeft een conversiecheck plaatsgevonden. Maasvallei heeft een contract gesloten voor langere duur, een migratie op korte termijn ligt hierdoor niet in het vooruitzicht.

### **WSW ratio's**

Maasvallei stuurt in de risicobeheersing op de ratio's van het WSW en deze worden ook in de financiële meerjaren prognose



(fmp) gemonitord. Al onze strategische doelen worden in de fmp verwerkt en doorgerekend waarbij de ratio's continu bewaakt worden zodat ze niet onder de door het WSW gestelde norm komen.

### Marktwaaarde

Maasvallei heeft, vooruitlopend op de verplichte toepassing vanaf boekjaar 2016, in 2015 een start gemaakt met de waardering van haar bezit naar marktwaaarde. De eerste berekeningen geven aan dat de marktwaaarde hoger zal liggen dan de bedrijfswaaarde. Een positief effect op de financiële positie ligt in de lijn der verwachting. Dit betekent echter niet dat Maasvallei extra geld heeft. Het is geld in stenen. In 2016 vindt waardering tegen marktwaaarde plaats.

### Fiscale ontwikkeling

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

### Beleggingen

Gelet op de sociale taakstelling van de toegelaten instellingen dient het maatschappelijke kapitaal op een verantwoorde wijze te worden beheerd. Dit houdt in dat toegelaten instellingen geen onverantwoorde risico's mogen nemen met hun beleggingen. Riskante beleggingsvormen worden met de 'beleidsregels verantwoord beleggen per 1-2-2015' uitgesloten. In het treasurystatuut is in het hoofdstuk beleggingsmanagement vastgelegd waaraan beleggingen moeten voldoen. Maasvallei maakt momenteel uitsluitend gebruik van de rekening-couranten en spaarrekeningen bij Nederlandse banken om tijdelijke liquiditeitsoverschotten te beleggen. Ultimo boekjaar bedroeg het saldo aan liquide middelen € 676.000. Het treasurystatuut van Maasvallei is na te lezen op de website [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl).

### Derivaten

In het BBSH 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 be-

dreigd door het gebruik van derivaten. Om die reden heeft Maasvallei in haar treasurystatuut duidelijk vastgelegd in welke gevallen derivaten mogen worden ingezet. Dit sluit aan op de 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Per 31-12-2015 heeft Maasvallei twee extendible leningen met een zogenaamd embedded derivaat (renteswap) in de leningen

Geldgever	NWB	NWB
Hoofdsom	€ 7.500.000,-	€ 7.500.000,-
Ingangsdatum lening	17-01-2012	21-02-2012
Herzieningsdatum	17-01-2022	21-02-2022

### Verbindingen

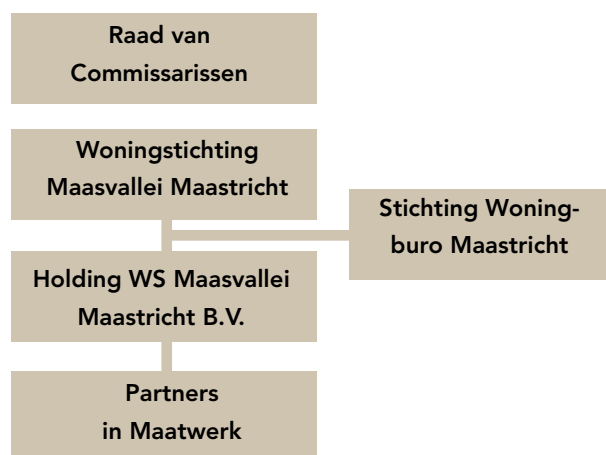
Om haar maatschappelijke doelstellingen te realiseren heeft Maasvallei samenwerking gezocht met andere partijen. Onderstaand worden de verbindingen van Maasvallei nader toegelicht.

Maasvallei participeert voor 100% in de 'Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.'.

Zowel de bestuurder als de Raad van Commissarissen van de holding en de onderliggende dochter B.V.'s worden statutair ingevuld door de bestuurder respectievelijk de Raad van Commissarissen van Maasvallei zelf. Daarmee is het intern toezicht op de holding en de dochters geregeld in overeenstemming met het intern toezicht van de Maasvallei.

De inzet van medewerkers en middelen in de verschillende rechtspersonen gebeurt, indien nodig, vanuit Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Onderstaand organogram geeft de verbindingen per 31 december 2015 weer:



#### Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Opgericht op 2 september 2004 met als doelstelling de projectontwikkeling in onroerende zaken waaronder begrepen het realiseren, verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen. Woningstichting Maasvallei Maastricht is enige aandeelhouder en bestuurder van deze B.V. Via de onderliggende dochters worden projecten met commerciële aspecten voor Maasvallei zelf gerealiseerd dan wel in samenwerkingsverband met derden. Tevens is via deze B.V. de deelname geregeld voor 1/3 deel van het aandelenkapitaal in de door de gezamenlijke Maastrichtse woningcorporaties opgerichte vennootschap: 'Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM Zuid B.V.)

#### Financiële gegevens van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Eigen vermogen	-/- € 1.327.000 (negatief)
Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.000
Jaarresultaat 2015 (lmy) voor belastingen	€ 28.000

Door Maasvallei verstrekte lening ultimo 2015	€ 0
--	-----

#### Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM Zuid B.V.)

Opgericht op 2 maart 2007 met als doelstelling het verrichten van relatie, financieel, administratief en technisch beheer van woonwagendstandplaatsen en huurwoningwagens

De enige aandeelhouders van deze vennootschap zijn Maasvallei Beheer en Diensten B.V., Servatius Producten en Diensten B.V. en Woonpunt Participaties B.V. Elke partij met een aandelenkapitaal van € 6.000,-. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de bestuurders van de aandeelhouders.

#### Financiële gegevens van PIM Zuid B.V.

Eigen vermogen	€ 258.000
Waarde van de deelneming	€ 86.000
Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.000
Jaarresultaat 2015 voor belastingen	€ 108.000

PIM Zuid B.V. is een samenwerking tussen de drie Maastrichtse corporaties in het kader van het beheer van woonwagendlocaties en huurwoningwagens.

#### Andere verbinding

Maasvallei participeert in de Stichting Woningburo Maastricht. Het stichtingsbestuur bestaat uit de bestuurders van de drie Maastrichtse corporaties. Het jaarlijks exploitatieresultaat wordt over de drie corporaties verdeeld op basis van de omvang van hun woningbezit. Voor het boekjaar 2015 is de bijdrage van Maasvallei € 31.247.

De bedrijfsopbrengsten met inbegrip van de bijdrage van de deelnemers bedroegen in het verslagjaar € 345.624. Per ultimo verslagjaar was het eigen vermogen van de Stichting Woningburo Maastricht nihil.



FINANCIIEEL VERSLAG 2015

# vooruit

terug naar de kern



## **Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening**

De in dit hoofdstuk opgenomen samengevatte jaarrekening 2015 is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over 2015. Er zijn geen voorgeschreven criteria voor het opstellen van een samengevatte jaarrekening. Het doel van deze samenvatting is om op een compacte en overzichtelijke wijze een beeld te geven van de jaarcijfers. De gehanteerde criteria en het aggregatieniveau van deze samenvatting zijn hierop toegespitst. De in de samengevatte jaarrekening 2015 opgenomen balans per 31 december 2015, de winst- en verliesrekening over 2015, het kasstroomoverzicht 2015 en de toelichting op de samengevatte jaarrekening 2015 zijn overgenomen uit de statutaire jaarrekening over 2015. De statutaire jaarrekening over 2015 is opgesteld in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het BBSH, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In de samengevatte jaarrekening 2015 zijn de grondslagen voor de balanswaardering van de jaarrekening, de grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening en de grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht integraal herhaald. De toelichting op de balans, de toelichting op de winst- en verliesrekening en de toelichting op het kasstroomoverzicht zijn in de samengevatte jaarrekening 2015 niet opgenomen. In de samengevatte jaarrekening 2015 zijn ook vergelijkende cijfers opgenomen. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening 2015 kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht, aangezien diverse toelichtingen ontbreken. Om gebruikers in staat te stellen om meer (achtergrond)- informatie te raadplegen is de statutaire jaarrekening over 2015 beschikbaar en op te vragen bij Woningstichting Maasvallei Maastricht.

**Activa****2015****2014**

Bedragen x € 1.000			
<b>1. Immateriële vaste activa</b>			
1.1 Computersoftware	1.295		760
<b>2. Materiële vaste activa</b>			
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	210.705		206.226
2.2 Soc. Vastg. in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	2.785		5.859
2.3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	3.817		4.008
	<u>217.307</u>		<u>216.093</u>
<b>3. Vastgoedbeleggingen</b>			
3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	59.639		60.799
<b>4. Financiële vaste activa</b>			
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-		-
4.2 Latente belastingvordering(en)	4.799		6.333
4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		-
4.4 Leningen u/g	7		6
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<u>4.806</u>		<u>6.339</u>
Totaal vaste activa	283.047		283.991
<b>Vlottende activa</b>			
<b>5. Voorraden</b>			
5.1 Overige voorraden	32		20
5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	144		-
<b>Totaal voorraden</b>	<u>176</u>		<u>20</u>
<b>6. Vorderingen</b>			
6.1 Huurdebiteuren	419		416
6.2 Gemeenten	26		62
6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	91		112
6.4 Overige vorderingen	291		168
6.5 Overlopende activa	251		215
<b>Totaal vorderingen</b>	<u>1.078</u>		<u>973</u>
<b>7. Liquide middelen</b>	676		1.442
Totaal vlottende activa	1.930		2.435
<b>Totaal activa</b>	<b>284.977</b>		<b>286.426</b>

# Balans per 31 december 2015

(voor resultaatbestemming)

Passiva	2015	2014
Bedragen x € 1.000		
<b>8. Eigen vermogen</b>		
8. Overige reserves	95.268	96.260
8. Resultaat boekjaar	<u>5.176</u>	<u>1.663</u>
	<b>100.444</b>	<b>97.923</b>
<b>9. Voorzieningen</b>		
9.1 Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	288	597
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	749	494
9.3 Voorziening deelnemingen	-	-
9.4 Overige voorzieningen	<u>353</u>	<u>377</u>
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.390</b>	<b>1.468</b>
<b>10. Langlopende schulden</b>		
10.1 Schulden/leningen overheid	6.877	8.165
10.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	156.604	156.796
10.3 Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	<u>5.939</u>	<u>6.194</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>169.420</b>	<b>171.155</b>
<b>11. Kortlopende schulden</b>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.880	9.557
11.2 Schulden aan leveranciers	824	1.744
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	518	683
11.4 Schulden ter zake pensioenen	-	10
11.5 Overige schulden	25	26
11.6 Overlopende passiva	<u>3.476</u>	<u>3.860</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>13.723</b>	<b>15.880</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>284.977</b>	<b>286.426</b>

# Winst- en verliesrekening over 2015

		2015	2014
Bedragen x € 1.000			
	<b>Toelichting</b>		
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	12	22.685	21.562
Opbrengsten servicecontracten	13	1.701	1.691
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	14	1.563	1.401
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	15	137	142
Overige bedrijfsopbrengsten	16	364	481
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>26.450</b>	<b>25.277</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	17	4.821	4.786
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	18	-2.121	-1.959
Lonen en salarissen	19	2.502	2.430
Sociale lasten	20	342	344
Pensioenlasten	21	369	414
Onderhoudslasten	22	2.440	2.606
Leefbaarheid	23	99	67
Lasten servicecontracten	24	1.425	1.413
Overige bedrijfslasten	25	5.240	6.106
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>15.117</b>	<b>16.207</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>			
	26	1.624	4.438
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>12.957</b>	<b>13.508</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	27	255	-4.164
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	27	-	69
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	145	182
Rentelasten en soortgelijke kosten	27	-6.419	-6.788
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.019</b>	<b>-10.701</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>6.938</b>	<b>2.807</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	28	-1.790	-937
Resultaat deelnemingen	29	28	-207
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>5.176</b>	<b>1.663</b>



# Kasstroomoverzicht

directe methode

	2015	2014
Bedragen x € 1.000		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren /vergoedingen	24.196	23.507
Overheidsontvangsten	-	7
Overige Bedrijfsontvangsten	373	284
Renteontvangsten	36	36
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>24.605</b>	<b>23.834</b>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-3.231	-3.214
Onderhoudsuitgaven	-2.764	-2.839
Overige Bedrijfsuitgaven	-4.757	-5.039
Renteuitgaven	-6.423	-6.925
Sectorspecifieke Heffing	-1.718	-2.183
Leefbaarheid	-81	-99
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-18.974</b>	<b>-20.299</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.631</b>	<b>3.535</b>
<b>Kasstroomoverzicht (Des)investeringen</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit DAEB	1.395	3.364
Verkoopontvangsten bestaand bezit N-DAEB	522	248
Verkoopontvangsten nieuwbouw	792	699
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>2.709</b>	<b>4.311</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw DAEB	-5.337	-6.877
Nieuwbouw NIET-DAEB	-	-1.645
Woningverbetering	-1.055	-400
Investeringen Overig te borgen	-557	-699
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-6.949</b>	<b>-9.621</b>
<b>Kasstroom (des-)investeringen</b>	<b>-4.240</b>	<b>-5.310</b>
<b>Kasstroom financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	7.400	7.800
Aflossing (on)geborgde leningen	-9.557	-11.287
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.157</b>	<b>-3.487</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-766</b>	<b>-5.262</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.442	6.704
Mutatie liquide middelen	-766	-5.262
Liquide middelen per 31 december	676	1.442

# Toelichting op de samengevatte jaarrekening 2015

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

## Groepsverhoudingen

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

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

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

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

## Consolidatievrijstelling

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

- Holding Woningstichting Maasvallei Maastricht B.V.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woningstichting Maasvallei Maastricht een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de dochtermaatschappij in financiële zin ultimo 2015 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat maakt Woningstichting Maasvallei Maastricht gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW.

## Activiteiten

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

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Maasvallei is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursec-

tor (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor onder andere de jaarrekening. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor dit onderwerp.

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

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

## Oordelen en schattingen

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

## Financiële instrumenten

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

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

Financiële derivaten tegen reële waarde gewaardeerd:

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

# Grondslagen voor de balanswaardering van de jaarrekening

## 1. Immateriële vaste activa

### 1.1 Computersoftware

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

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

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

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

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende een-

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2016. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

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

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

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

bracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

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

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

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

## **2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaar-

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

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

## **2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

## **3. Vastgoedbeleggingen**

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

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

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

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

## 4. Financiële activa

### 4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

### 4.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor be-

schikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeeft.

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

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

### Saldering

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

### 4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste

verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

#### **4.4 Leningen u/g**

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **5. Voorraden**

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

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

#### **5.2 Overige voorraden**

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

### **6. Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden

in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **7. Liquide middelen**

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

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

### **8. Eigen vermogen**

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

### **9. Voorzieningen**

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

### 9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk marktwaarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

### 9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2015 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### 9.3 Voorziening deelnemingen

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

behoefte van deelnemingen.

### 9.4 Overige voorzieningen

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

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

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

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

## 10. Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden



in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

#### *Embedded derivaten*

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

## **11. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

# Grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening

## Bedrijfsopbrengsten

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

### 12. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijnsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 5%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### 13. Opbrengsten servicecontracten

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

### 14. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het

moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

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

### 16. Overige bedrijfsopbrengsten

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

## Bedrijfslasten

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

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

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

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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

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

## **21. Pensioenlasten**

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

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

## **22. Onderhoudslasten**

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

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

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

## **23. Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## **24. Lasten servicecontracten**

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

## **25. Overige bedrijfslasten**

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

## **26. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen**

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

## **27. Financiële baten en lasten**

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa ge-

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

## 28. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

## 29. Resultaat deelnemingen

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

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

# Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn in het kasstroomoverzicht alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2015 geldmiddelen zijn opgeofferd.



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

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9901  
www.deloitte.nl

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht

De in het Jaarverslag 2015 van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht in het hoofdstuk 'Financieel verslag 2015' opgenomen samengevatte jaarrekening 2015, bestaande uit de balans per 31 december 2015, de winst-en-verliesrekening over 2015, het kasstroomoverzicht en de toelichting op de samengevatte jaarrekening 2015, is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2015 van Woningstichting Maasvallei Maastricht. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 8 juni 2016.

De samengevatte jaarrekening 2015 bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening 2015 kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening 2015 van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening 2015 in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in het onderdeel 'Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening'.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening 2015 op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

## Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening 2015 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2015 van Woningstichting Maasvallei Maastricht en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in het onderdeel 'Toelichting op de samengevatte jaarrekening 2015'.

Maastricht Airport, 8 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

## Maasvallei

Severenstraat 200  
6225 AH Maastricht  
Postbus 5537  
6202 XA Maastricht

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

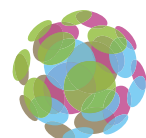
Inschrijving Kamer van Koophandel Maastricht nr. 14614794.

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

Strategyminds Maastricht

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

Alle rechten voorbehouden  
©2016 Maasvallei









maasvallei

