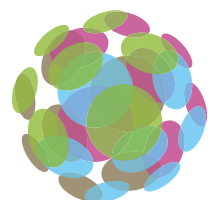


Jaarverslag 2020 | Woningstichting Maasvallei Maastricht | **100 jaar** |





| Woningstichting Maasvallei Maastricht | **100 jaar** |

inhoudsopgave

2020 in het kort 4

Bestuursverslag 2020

Kern 0 Samen voor de klant 8

Kern 1 Klant 10

Kern 2 Samenwerken 32

Kern 3 Organisatie 42

Kern 4 Bestuur en toezicht 50

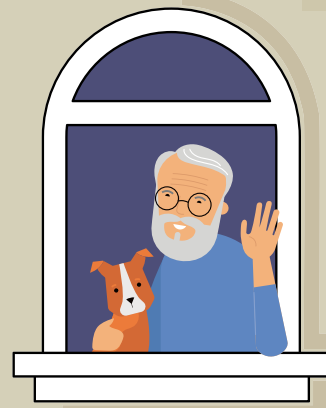
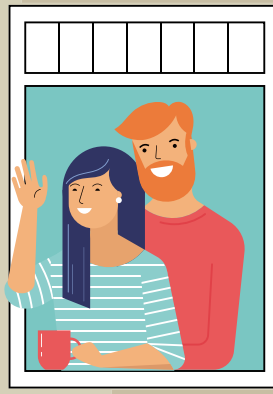
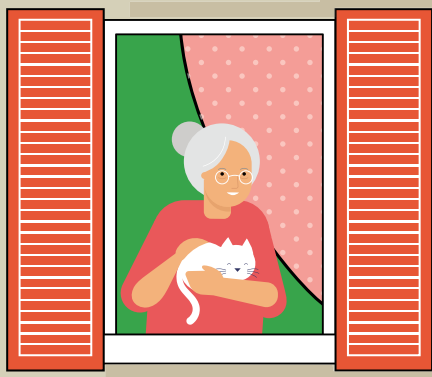
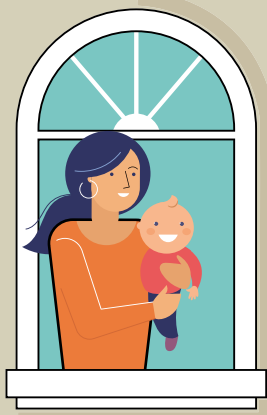
Kern 5 Financiën 58

Financieel verslag 2020

Samengevatte Jaarrekening 2020 67

Afkortingsregister 88

Maasvallei in het kort | 2020



Klanten

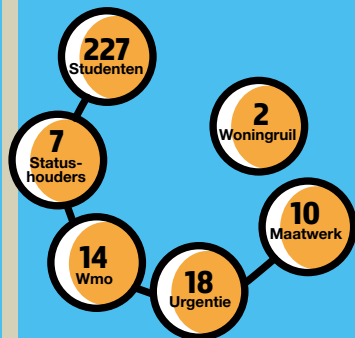


Aantal woningen
in bezit
3.736

Aantal overige o.a.garages/
bedrijfsruimtes
696

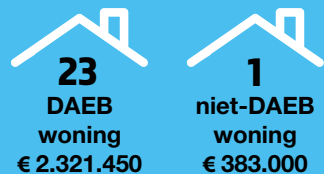
Aantal verhuurde sociale
huurwoningen
497

Toewijzing bijzonder
doelgroepen



Percentage gemiddelde
huursom
2,99%

Aantal verkochte woningen
en de opbrengst in euro's



ONDERHOUD EN
VERBETERING



Totale investering
in gerenoveerde woningen
€ 2.751.321
(planmatig en groot onderhoud)

21
Nieuwe
verhuurwoningen
gebouwd

€ 4.702.736
Totale onderhoudsuitgaven
(planmatig, mutatie en
klachten)

LEEFBAARHEID

Totale kosten uitgegeven
aan leefbaarheid en
bewonersparticipatie
(uitgesplitst in projecten/
onderwerpen)

€ 351.576



Organisatie

Leeftijdopbouw
medewerkers

20-35 jaar	4	2
35-50 jaar	11	6
50-66 jaar	11	8
Totaal	26	16

Cijfer woning
betrekken

7,9

Cijfer
afhandeling
reparatie
verzoeken

7,8

Cijfer
woning
verlaten

6,9

Nieuwe
ziekmeldingen
in 2020

42

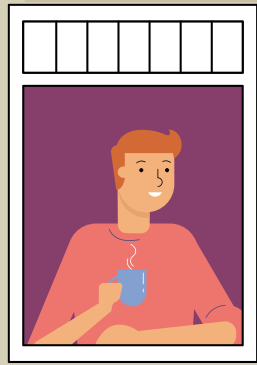
Ziekte-dagen
in 2020

1.942

Gemiddeld
ziektepercentage
in 2020

7,5%





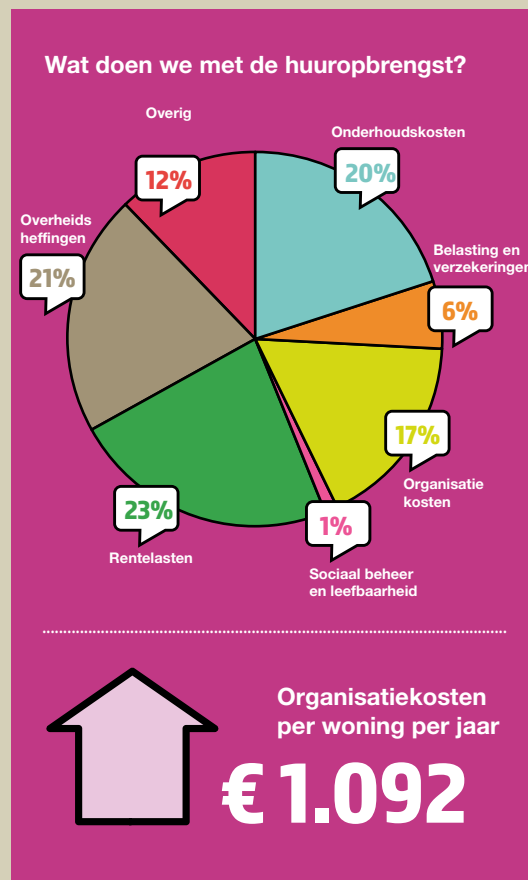
Financiën

Klachtencommissie

DUURZAAMHEID

80,1%
van de woningen heeft energielabel A++ t/m C

€ 1.982.798
is geïnvesteerd in duurzaamheid



8 Aantal binnengekomen klachten

3 Klachten zijn ingetrokken

5 Aantal klachten ter zitting behandeld

- 1** Klacht is (deels gegrond)
- 1** Klacht is gegrond
- 3** Klachten zijn ongegrond

Samenwerken

Samen met onze partners meer bereiken

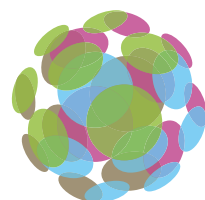
Samen met onze partners zoeken we steeds naar creatieve oplossingen om sociaal innoveren mogelijk te maken

SAMENWERKINGSPARTNERS

- Gemeenten
- Corporaties
- Zorg- en welzijns instellingen
- Thuis in Limburg
- Huurdersvereniging
- Maastricht Housing (studentenhuysvesting)



Jaarverslag 2020 | Woningstichting Maasvallei Maastricht | **Bestuursverslag**





Kern 0 100

In 2020 vierde Maasvallei haar 100-jarig bestaan. 100 is meer dan een getal; het is ervaring, ambitie en resultaat. Het is beleving, kennis en kunde. Samen opgeteld 100 jaar. Dat is Maasvallei. 100 jaar hebben Maasvallei gemaakt tot wat het nu is. In dit verslag laten we zien waar we staan na 100 jaar en hoe we alweer vooruit kijken naar de toekomst.

2020 was in meerdere opzichten een historisch jaar. De mijlpaal van het 100-jarig bestaan enerzijds, de impact van corona anderzijds. 'Thuis' kreeg plots een andere dimensie, er ontstond een nieuwe werkelijkheid die tot op de dag van vandaag merkbaar is. Meer dan ooit werd er een appèl gedaan op onze flexibiliteit. Begrippen als solidariteit, sociale cohesie en innovatie kwamen in een nieuw perspectief te staan. Corona testte ons vermogen om te anticiperen, samen te werken, anders te kijken naar processen en er te zijn voor onze bewoners. Dat hebben we gedaan. Persoonlijk contact was - en is tot op vandaag - lastiger. We hebben onze organisatie in sneltempo verder gedigitaliseerd waardoor we de continuïteit en efficiency van onze dienstverlening naar de klanten konden waarborgen. In 2020 zijn we tot het besef gekomen dat we naar een andere werkelijkheid gaan, die blijft ook als corona verdwijnt. Thuiswerken en digitaal communiceren zijn ontwikkelingen die gangbaar worden in een nieuwe realiteit. Daar moeten we onze weg in vinden, waarbij het belang en de behoefte van onze bewoners altijd voorop staan.

Samenwerken

Maasvallei is een woningcorporatie in beweging. Dat is door de eeuw heen altijd zo geweest. Die beweging vertaalt zich in een sterke identiteit, een duidelijke visie, onderscheidend woningbezit

en daadkracht. Deze kenmerken legitimeren de zelfstandigheid van Maasvallei. Zowel intern als extern heeft Maasvallei strategische keuzes gemaakt waar met belangstelling naar werd gekeken. Grote waardering was er voor de verandering naar een 'platte' organisatie. 'We doen het samen, met collega's en samen met bewoners en stakeholders'. Dus niet vóór de huurders, maar met de huurders. Gelijkwaardigheid als basis om tot excellente dienstverlening te komen. De klant weet immers zelf beter wat hij wil dan wie dan ook. De studenten-squad is daarvan een goed voorbeeld. Maar zo zijn er veel meer participatievormen om zo dicht mogelijk bij onze bewoners te staan, contact houden en in gesprek gaan: klantenpanels, aanspreekpunten in de complexen, het bewonersblad Buurten en persoonlijke bezoeken, waaronder de complexschouw. We stimuleren bewoners ook zelf initiatief te nemen om met ons in gesprek te gaan. Zo willen we erachter komen wat er leeft en speelt bij onze bewoners. Op stakeholders-niveau zoekt Maasvallei ook de samenwerking op. Zo hebben we een voortrekkersrol vervuld om zorgpartijen aan tafel te krijgen bij de prestatieafspraken. Dat is gelukt met als gevolg dat er concrete initiatieven zijn genomen op het snijvlak van wonen en zorg.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid is de ambitie: Maastricht aardgasvrij in 2050. Maar hoe breng je de warmtetransitie van strategie naar uitvoering? Hiervoor is de Transitievisie Warmte in ontwikkeling. Deze visie vormt een uitwerking van een concept Omgevingsvisie 2019 en zal via gebiedsgerichte warmteplannen landen in het omgevingsplan. Voor Maasvallei is de Transitievisie Warmte van groot belang. Ingrepen aan het vastgoed moeten immers afgestemd worden op de toekomstige energievoorzie-

ning in de wijk. Woonlastenbeperking voor onze huurders is daarbij een belangrijk speerpunt. De gemeente heeft de regierol in de wijkgerichte aanpak en betreft de corporaties nauw bij de totstandkoming van de Transitievisie Warmte. Intussen werkt Maasvallei verder aan het structureel verduurzamen van het bezit. We zijn de eerste woningcorporatie die bestaande woningen aansluit op het warmtenet van Ennatuurlijk. Dit geldt voor 19 studentenwoningen aan de Lakenweverstraat. De uitvoering is september 2020 gestart. De woningen zijn inmiddels gasloos.

Vastgoed

In verschillende wijken in Maastricht werkt Maasvallei aan de ontwikkeling van vastgoed. In 2020 is in Heer, in het kader van het plan Heer en Meester, een start gemaakt met de ontwikkeling van de sloop en nieuwbouwplannen van de hoekwoningen aan de St. Josephstraat/ 7 Januaristraat. De bestaande portieketagewoningen worden vervangen worden door levensloopbestendige woningen met lift. In 2021 wordt aan de Bauduinstraat de sloop afgerond en is gestart met de bouw. Op het perceel tussen de Bauduinstraat en de Groene Loper worden 80 appartementen voor de sociale huursector ontwikkeld, waarvan 60 appartementen voor Maasvallei en 20 voor Woningstichting Servatius. De komende jaren zal Maasvallei in Amby haar bezit verder toekomstbestendig maken. In 2020 is het sociale plan voor de 36 duplexwoningen aan de Rembrandtstraat opgestart. Deze woningen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwe toekomstbestendige woningen. Gezien de grote toenemende vraag naar kwalitatief kleine betaalbare zelfstandige (studenten) woningen, heeft Maasvallei in 2020, op basis van een eerste haalbaarheidsonderzoek op de locatie in het gebied van de Maastricht Bright-

lands Health Campus samen met de gemeente Maastricht de ontwikkeling naar 250 (studenten) woningen verder opgepakt. In 2020 is de laatste fase van de vernieuwing van Trichterveld afgerond voor Maasvallei. Met de realisatie van de laatste tranche (13), is het einddoel bereikt. De nieuwbouw startte in 2005. In 2020 is de ontwikkeling van de vervanging van de 20 appartementen op de plek van de voormalige 'brandweerflat' aan de Capucijnenstraat verder afgerond. De woningen zijn opgeleverd en in gebruik genomen door een woongroep.

Zo was 2020 een bijzonder jaar. 100 jaar Maasvallei, in de greep van corona en intussen doen waar we goed in zijn; samen werken aan duurzaam woongenot.

Alex Meij

Directeur-bestuurder Woningstichting Maasvallei Maastricht

Kern 1

De klant

Huur, verhuur en sociaal beheer

Huisvesten primaire doelgroep in 2020

Woningcorporaties dienen vanuit overheidswege strikte regels na te leven bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 43.574 (prijsspeil 2020) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs lager dan € 737,14 (prijsspeil 2020). Corporaties mogen echter maximaal 10% van het aantal woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens.

Deze toewijzingsregel is tot 1 januari 2021 als volgt opgebouwd:

- 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 39.055 (de primaire doelgroep).
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 39.055 tot € 43.574 (de middeninkomens).
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor o.a. zorgbehoevenden en urgenten.

Daarnaast geldt sinds 1 januari 2016 een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Doel van deze wetgeving is voorkomen dat woningzoekenden met een laag inkomen een huurwoning krijgen welke ze niet kunnen betalen.

Op basis van deze regelgeving dient Maasvallei ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toe te wijzen met een huur onder de zogenoemde 'aftoppingsgrenzen'. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag krijgen in dit geval

een woning aangeboden met een huurprijs tot € 619,01 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 663,40 (voor drie of meer personen; 2020). Deze 'aftoppingsgrenzen' worden genoemd, omdat de huurtoeslagontvanger het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf dient te betalen.

Maasvallei heeft in 2020 volgens de wetgeving Passend Toewijzen 99,5% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen. Daarnaast heeft Maasvallei volgens de Europa Norm 95,8% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen.

Dvi 2019

De minister heeft op basis van de dvi 2019 geconstateerd dat Maasvallei tenminste 80% van haar woningen met een maandhuur tot € 737,14 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 39.055. Minder dan 10% van haar woningen met een maandhuur tot € 737,14 heeft Maasvallei toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574. Tevens heeft Maasvallei ten minste 95% van haar woningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

Woningtoewijzing in Maastricht

Conform de beleidsafspraken in de prestatieafspraken tussen de Maastrichtse corporaties (Maasvallei, Servatius en Woonpunt), de gemeente en de huurdersverenigingen, worden vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen.

Jaarlijks wordt een prognose gemaakt van het aantal vrijkomende woningen en is vastgelegd op welke wijze deze verdeeld worden onder de diverse doelgroepen. Thuis in Limburg neemt de uitvoering hiervan voor haar rekening.

Inschrijving bij Thuis in Limburg dient jaarlijks te worden verlengd door de woningzoekenden, anders komt deze te vervallen. De mutatiewoningen worden middels het aanbodmodel of het bemiddelingsmodel aangeboden. Bij het aanbodmodel kunnen woningzoekenden zelf reageren op een vrijgekomen woning. Bij de verdeling van de vrijgekomen woningen hebben de corporaties afgesproken dat minimaal 45% van de beschikbare woningen worden bemiddeld via het aanbodmodel. In 2020 heeft Maasval-

lei 60,43% van de sociale huurwoningen verdeeld via het aanbodmodel in Thuis in Limburg. Bij het bemiddelingsmodel worden de woningen door de corporatie zelf verdeeld onder de bijzondere doelgroepen. Tot de bijzondere doelgroepen behoren onder andere urgent woningzoekenden, maatwerkgroepen en statushouders.

Toewijzing in Maastricht per huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Huurprijsklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
Goedkoop	≤€ 432,51	244
Betaalbaar	> € 432,51 en ≤ € 619,01	138
Middelduur	> € 619,01 en ≤ € 663,40	11
Duur tot huurtoeslaggrens	> € 663,40 en ≤ € 737,14	35
Duur vanaf huurtoeslaggrens	> € 737,14	25
Som:		453

Toewijzing in Maastricht per inkomensgroep

Inkomensklasse	Inkomensklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
Eenpersoonshuishouden	≤ € 23.225	331
Eenpersoonshuishouden	> € 23.225 en ≤ € 39.055	31
Eenpersoonshuishouden	Boven € 39.055	11
Tweepersoonshuishouden	≤ € 31.550	29
Tweepersoonshuishouden	> € 31.550 en ≤ € 39.055	7
Tweepersoonshuishouden	Boven € 39.055	24
Drie- en meerpersoonshuishouden	≤ € 31.550	15
Drie- en meerpersoonshuishouden	> € 31.550 en ≤ € 39.055	1
Drie- en meerpersoonshuishouden	Boven € 39.055	4
Totaal		453

Toewijzing naar hoofdgroep middels Thuis in Limburg

Hoofdgroep	Maastricht totaal	Maasvallei
Toewijzing publicatie	609	100
Waarvan Wmo-woningen	30	14
Urgent	160	18
Housing/Maatwerk	72	10
Herstructurering	79	0
Statushouders	30	7
Woningruil	17	2
Eigen in plaatsing	88	3
Totaal	1.055 100 %	140 100 %

Verantwoording woningtoewijzingen middels Thuis in Limburg

	Taakstelling	Realisatie Maasvallei
Aanbodmodel	≥ 45%	60,43 %
Lotingmodel	≥ 10 % en ≤ 25%	11 %
Urgenten en maatwerk	± 14,58 %	26 %
Eigen toekenning	≤ 10%	2,14 %
Totaal		100%

Naast sociale huurwoningen biedt Maasvallei ook woningen aan in het vrije huursegment. Dit zijn woningen met een kale huurprijs hoger dan € 737,14. Huurders in het vrije segment hebben geen recht op huurtoeslag. De toewijzing van de woningen in het vrije huursegment verloopt rechtstreeks via Maasvallei of via de door Maasvallei ingeschakelde verhuurmakelaar Housing4you.

Huisvesten studenten

De vrijkomende studentenkamers worden toegewezen conform het toewijzingsbeleid van Maastricht Housing. Hier kunnen voltijd studenten van Maastricht University, Hogeschool Zuyd en de Jan van Eyck Academy zich inschrijven voor een ruim woningaanbod die wereldwijd te bekijken is. In 2020 heeft Maasvallei 227 studenten voorzien van een nieuwe studentenwoning. Maasvallei vindt het belangrijk dat studenten kwalitatief goede huisvesting hebben en zich veilig en vertrouwd in hun eigen woning voelen.

Enige tijd geleden is Maasvallei van start gegaan met het digitaal ondertekenen van huurovereenkomsten. Medio 2021 wilt Maasvallei ook een elektronische betaallink introduceren, waardoor het voor onze klant steeds eenvoudiger wordt om met een elektronische handtekening en betaallink de administratieve afhandelingen betreffende de verhuur te verwerken en af te handelen.

In 2020 heeft Maasvallei de Guestcompass weblink flink uitgebreid. Alle 22 studentencplexen van Maasvallei beschikken over een webapplicatie. Deze app biedt de mogelijkheid om veel informatie binnen handbereik te verschaffen en hiermee de tevredenheid te bevorderen. Gezien de positieve reacties en de resultaten qua aantal weblink-bezoekers hebben we eind december 2020 de overstap gemaakt van weblink naar app-gebruik om de handeling zo efficiënt mogelijk te maken.

In ons studentencplex Cruijshaag in De Heeg hebben we in 2020 een was- en drooggelegenheid gerealiseerd. Middels de Wash & Go App kunnen studenten hun was inplannen. Dit is een mooie ontwikkeling binnen het complex voor onze studenten.

Toewijzing woonwagens en standplaatsen

De Maastrichtse woningcorporaties Maasvallei, Servatius en

Woonpunt hebben ervoor gekozen de werkzaamheden rond het beheer van standplaatsen en (huur)woonwagens door de eigen beheermaatschappij PIM Zuid BV te laten uitvoeren. Pim Zuid BV heeft voor Maasvallei zestien standplaatsen en drie woonwagens in beheer. Over het jaar 2020 hebben geen woonwagens en standplaatsen leeg gestaan.

Statushouders

De Maastrichtse corporaties zijn met de gemeente Maastricht in 2020 de inspanningsverplichting aangegaan om 83 statushouders te huisvesten. De taakstelling huisvesting statushouders wordt halfjaarlijks opgelegd door het ministerie van Binnenlandse zaken en de staatssecretaris van veiligheid en Justitie. Met de Maastrichtse corporaties maakt de Gemeente Maastricht afspraken over de huisvesting en vertaalt deze in een jaarplan Woonruimteverdeling.

In 2020 hebben in totaal 83 statushouders een woning aangeboden gekregen, hiermee is de taakstelling met een eindstand van 83 exact behaald. Bij het aanbieden van een woning wordt rekening gehouden met huurprijs, huishoudgrootte, leeftijd en of er op (korte) termijn gezinshereniging plaatsvindt.

Maasvallei huisvestte in 2020 binnen Maastricht 15 statushouders, verdeeld over 7 woningen. Onze taakstelling voor 2020 hebben wij hiermee behaald.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Buiten de huisvesting van regulier woningzoekenden, biedt Maasvallei tevens woonruimte aan woningzoekenden met een zorgbehoefte. Dit in samenwerking met diverse zorg verlenende instanties. Om deze groep te kunnen huisvesten, wordt een deel van onze woningen via collectieve of individuele overeenkomsten verhuurd en bieden diverse instellingen zorg aan onze huurders. In dit kader werkt Maasvallei onder andere samen met:

- Stichting Radar: huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking.
- Stichting Koraal: jeugdhulpverlening.

- Stichting Fokus: huisvesting van mensen met een fysieke beperking of handicap.
- Envida: huisvesting van senioren met een zorgvraag.

Daarnaast werkt Maasvallei samen met Housing Maastricht voor het huisvesten van woningzoekenden in bijzondere doelgroepen. Housing Maastricht is een samenwerkingsverband tussen de Maastrichtse woningcorporaties, Stichting Levantogroep, Leger des Heils, Stichting Koraal, Xonar, Radar en Kredietbank Limburg. Naast deze convenantpartners, zijn in 2020 tevens cliënten gehuisvest van andere hulpverleningsorganisaties als Talent, Triade, Kracht in Zorg en Anna-Care.

Ook in 2020 is de samenwerking met Housing voortgezet, om cliënten vanuit een intramuraal woonsituatie door te laten stromen naar een zelfstandige woning. Housing voert regie gedurende het 'eerste' woonjaar en is hierin de schakel tussen bewoner, hulpverlening en de corporatie om zo een duurzame wooncarrière te verwezenlijken. In het verslagjaar zijn 10 woningen toegewezen in het kader van een 'housing traject'.

Tijdelijke verhuur

Om onze woonwijken en de omgeving van woningen met een sloopbestemming leefbaar te houden, wordt in sommige gevallen voor tijdelijke verhuur gekozen. Tegen een geringere huurprijs kunnen woningzoekenden op basis van de leegstandswet een tijdelijk huurcontract aangaan, tot de woning gesloopt gaat worden.

Enkele jaren geleden zijn er nieuwe contractafspraken gemaakt met Ad-Hoc voor het tijdelijk verhuren en beheren van woningen met een sloopbestemming. De raamovereenkomst voor tijdelijke verhuur is voor onbepaalde tijd aangegeven. Door middel van deze overeenkomst is het mogelijk woningen op basis van de leegstandswet te verhuren. Het gaat hierbij om woningen die in de toekomst gesloopt worden, maar tenminste nog 6 maanden beschikbaar zijn voor de verhuur. In 2020 is de samenwerking met Ad-Hoc voor het tijdelijk verhuren en beheren van woningen voortgezet.

Wanneer woningen op korte termijn worden gesloopt, maar het wel wenselijk is dat de woningen bewoond worden, dan is het mogelijk om deze op basis van een bruikleenovereenkomst te laten bewonen. Dit met het doel kraak en overige leegstandsrisico's tegen te gaan. Ook hiervoor is een raamovereenkomst aangegaan met Ad-Hoc.

In 2020 zijn alle tijdelijke woningen aan de Burgemeester Baudinstraat opgeleverd. Er worden op dit moment uitsluitend sloopwoningen in de wijken Amby en Heer via Ad-Hoc ofwel tij-

delijk verhuurd ofwel tijdelijk bewoond op basis van een bruikleenovereenkomst.

Toewijzingen buiten gemeente Maastricht

Het overgrote deel van het bezit van Maasvallei is gelegen in de gemeente Maastricht. Echter liggen ook een aantal wooncomplexen in de gemeente Eijsden-Margraten, Gulpen en Beek. Toewijzingen van deze huurwoningen verlopen via Thuis in Limburg. In 2020 zijn in deze gemeenten de volgende toewijzingen gedaan:

Aantal woningtoewijzingen	
Eijsden	1
Gulpen	8
Beek	3
Noorbeek	6
Totaal	18

In 2020 zijn 6 zelfstandige woningen toegewezen in Noorbeek. Dit zijn tijdelijke woningen. De panden zijn eigendom van gemeente Eijsden-Margraten, maar worden beheerd door Maasvallei.

Mutaties

Indien de huur van een woning wordt opgezegd, worden verschillende fasen doorlopen. Eerst wordt beoordeeld of de woning onderdeel is van de verkoopportefeuille van Maasvallei. Wanneer dit niet het geval is, wordt de woning na mutatie weer verhuurd en wordt de huurprijs geharmoniseerd met de streefhuur van een sociale huurwoning volgens de uitgangspunten in ons huurbeleid. Voor onze vrije sector woningen wordt een marktconforme huur gehanteerd, mede gebaseerd op de kwaliteitspunten van de woning. Tenslotte wordt bij mutatie beoordeeld of de woning nog voldoet aan de huidige kwaliteitseisen. Indien nodig wordt de woning (gedeeltelijk) gerenoveerd.

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

Toewijzingen	2018	2019	2020
Aantal	455	524	466
waarvan 1e verhuur	31	19	25
Mutatiegraad in%*			
Zelfstandig	8,1	9,7	7,62
Onzelfstandig	29,1	34,16	34

*exclusief 1e verhuur

Leegstand

In 2020 was de totale huurderiving door leegstand 2,69%. Hier- van bestaat 0,32% uit sloopleegstand, 0,12% uit verkoopleeg- stand en 1,75% uit verhuurleegstand (waarvan 0,43% corona- leegstand). De verhuurleegstand heeft het grootste aandeel in de totale huurderiving. De coronaleegstand is in 2020 in het leven geroepen omdat ten gevolge van de coronacrisis het niet moge- lijk was om aansluitend te verhuren. Mutatiewoningen werden pas na de einddatum geïnspecteerd, intakegesprekken en groepsbezichtigingen vonden niet meer plaats. Wel werd tijdig het mutatieproces aangepast met het doel de verhuurleegstand niet nog hoger te laten oplopen.

Door de coronacrisis is de leegstandsderiving opgelopen ten op- zichte van de totale huurderiving van 2,02% in 2019. Tevens con- stateren we dat studio's en kamers ten behoeve van studenten niet dan wel moeilijk verhuurd worden i.v.m. de coronacrisis.

Verder blijkt, net als in andere jaren, dat leegstandcijfers omhoog gestuwd worden door verhuurproblemen bij niet-woongelegen- heden zoals parkeerplaatsen en -garages.

Tijdens de Corona-crisis is het voor studenten alleen mogelijk om online te studeren. Dit heeft tot gevolg dat studenten weer thuis gaan wonen of thuis blijven wonen. Hierdoor ontstaat leegloop van onze studentenkamers en worden ze niet opnieuw verhuurd.

	2019	2020
Verhuurleegstand	1,49 %	1,75 %
Sloopleegstand	0,49 %	0,32 %
Verkoopleegstand	0,04 %	0,12 %

Huren

Huurbeleid

Maasvallei hanteert een huurbeleid dat aansluit bij de regionale ontwikkelingen van de doelgroep, de vigerende wet- en regelge- ving omtrent woningtoewijzingen en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering 'nu' en in de toekomst. De uitgangspun- ten van het huurbeleid, hebben tot doel dat er voldoende betaal- bare woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen en/of recht op huurtoeslag. Het huur- beleid kadert ook de jaarlijkse huuraanpassing. Daarbij ligt de fo- cus al ruim 100 jaar op het borgen van de betaalbaarheid van het wonen.

In de afgelopen jaren zijn er met gemeenten specifieke prestatie- afspraken gemaakt over de gewenste verhouding van de betaal- bare voorraad op basis van streefhuren. Het huurbeleid dat Maasvallei voert sluit aan bij deze uitgangspunten van de presta- tieafspraken. Op grond van de in ons huurbeleid en in de presta- tieafspraken geformuleerde uitgangspunten, stellen we jaarlijks ons huurverhogingsbeleid op. De huren worden daarbij afgetopt op de geldende aftoppingsgrens, waarbij rekening wordt gehou- den met de huurprijsklasse waarin de woning is ingedeeld. Deze indeling heeft vooraf plaatsgevonden op basis van doelgroep, zoals jongeren, één- en tweepersoonshuishoudens of drie- en meerpersoonshuishoudens.

Huursombenadering

Bij de huursombenadering geldt niet een maximaal huurverho- gingspercentage voor alle woningen, maar een percentage voor

Huurklasse zelfstandige woningen	Prestatieafspraken 2020 (prognose)	% (minimaal 80%< betaalbaar hoog)	Aantallen realisatie 2020	% (minimaal 80%< betaalbaar hoog)
Maastricht				
Goedkoop (< € 432,51)	408	15%	381	13%
Betaalbaar laag (€ 432,51 t/m € 619,01)	1.575	56%	1.555	55%
Betaalbaar hoog (€ 619,01 t/m € 636,40)	309	11%	330	12%
Subtotaal betaalbare voorraad	2.292	82%	2.266	80%
Middelduur (€ 663,40 t/m € 737,14)	507	18%	584	20%
Totaal	2.799	100%	2.850	100%

de maximale stijging van de totale huursom. Dit houdt de gehele huuropbrengst voor Maasvallei in. De huursomstijging van zelfstandige woningen met een gereguleerd contract mag niet meer bedragen dan inflatie + 1% over het hele jaar. Voor het jaar 2020 was het maximale percentage van de huursomstijging wettelijk vastgesteld op 3,6% (2,6% inflatie + 1%). Dit betreft dan de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging exclusief de verhoging door huurharmonisatie bij mutatie bij elkaar opgeteld. Daarnaast is er sprake van een maximum huurstijging die aan een individuele huurder kan worden gevraagd. Binnen deze maximale huursomstijging, kan de verhuurder verschillende percentages hanteren bij verschillende huurwoningen. Voor het jaar 2020 bedroeg dit 5,1% voor huishoudens met inkomen van \leq € 43.574,- en 6,6% voor huishoudens met inkomen $>$ € 43.574,-.

In het verslagjaar is een totale huursomstijging van 2,99% gerealiseerd. Daarmee blijft Maasvallei binnen de norm van 3,6% in 2020.

Huurverhoging 2020

In december 2015 heeft Maasvallei haar streefhuurbeleid bij mutatie voor de verdere jaren vastgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten voor betaalbaarheid zoals deze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de Gemeente Maastricht, de andere woningcorporaties uit Maastricht en de huurdersbelangenverenigingen. Maasvallei topt de streefhuren van de zelfstandige DAEB-woningen af op de 4 huurprijsklassen, gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen. Deze grenzen gelden ook tijdens de jaarlijkse huurverhoging.

Om de onderlinge verschillen tussen huurders te nivelleren, heeft Maasvallei ervoor gekozen om bij de zelfstandige DAEB woningen met een regulier contract te werken met een staffel. Door het hanteren van een staffel worden de huurders die relatief veel betalen voor hun woning ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging. Om de staffel te kunnen bepalen is vooraf voor alle zelfstandige woningen berekend wat momenteel de verhouding is tussen de netto huren en de streefhuren. Vervolgens is dit doorgerekend binnen de kaders van de huursombenadering.

Ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging stelde de overheid in 2020 dat er een beperkte mogelijkheid tot huurverhoging boven inflatie (exclusief harmonisatie) mogelijk is. Maasvallei heeft in 2020 de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het doorvoeren van de jaarlijkse huurverhoging:

- Het huurverhogingspercentage voor huurders van een zelfstandige DAEB woning was in de basis 3,6% (2,6% inflatie +1%),

waarbij het feitelijke percentage werd bepaald door de afstand tot de streefhuur, met een maximumpercentage van 5,1%.

- Het huurverhogingspercentage voor huurders van een niet-DAEB woning hebben in 2020 in de basis een huurverhoging van 2,6% gehad.
- Huurders met een actuele huur aan of boven de streefhuur, hebben geen huurverhoging gekregen.
- Bij huurders van een onzelfstandige woonruimte is maximaal 4,1% huurverhoging doorgevoerd.

Voor huurders met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen voerde Maasvallei, conform ruimte binnen het overheidsbeleid, een inkomensafhankelijke huurverhoging door.

Maximale percentages huurverhoging voor alle inkomensgroepen in 2020

Woningtype	Maximale huurverhogingspercentage
Zelfstandige woningen met gereguleerd contract (netto huur ≤ liberalisatiegrens)	<p>Voor zelfstandige woningen is de huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder en de verhouding actuele huur/streefhuur.</p> <p>Staffel voor huishoudens met inkomen ≤ € 43.574.</p> <p>≤ 90% krijgt 3,6% (inflatie + 1%) Tussen 91% en 100% krijgt 2,6% (inflatie)* ≥ 100% krijgt 0%</p> <p><i>*NB. De actuele huur wordt maximaal verhoogd tot aan het bedrag van de streefhuur.</i></p> <p>Inkomensafhankelijk voor huishoudens met inkomen > € 43.574</p> <p>De maximale toegestane huurverhoging is gelijk aan 6,6 % (inflatie + 4%)*.</p> <p><i>*NB. De nieuwe huur wordt maximaal verhoogd tot de maximale huur, aan de hand van de puntenwaardering van de woning.</i></p> <p>Door het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging, kan het wel zijn dat de huurprijs van de woning boven de streefhuur uitstijgt en daarmee in een andere huurklasse valt. Bij mutatie wordt de woning echter weer teruggezet naar de huurklasse op basis van de streefhuur.</p> <p>Uitzonderingsgroepen</p> <p>Er zijn 3 typen huishoudens uitgezonderd voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • huishoudens waarvan één of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt; • huishoudens van vier of meer personen; • chronisch zieken en gehandicapten. <p>Voor deze huishoudens is geen hogere huurverhoging toegestaan, ongeacht de hoogte van hun huishoudinkomen.</p> <p>Indien van huishoudens het inkomen niet bekend is bij de Belastingdienst is een inkomensafhankelijke huurverhoging niet mogelijk. Mocht deze situatie zich voordoen, dan gelden de uitgangspunten voor een niet inkomensafhankelijke huurverhoging.</p>
Woningen waarvoor het sociaal plan van toepassing is	Geen huurverhoging
Geliberaliseerde woningen (netto huur > liberalisatiegrens)	De jaarlijkse huurverhoging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), te vermeerderen met een door verhuurder jaarlijks vast te stellen opslag van maximaal 7%. Voor 2020 kiest Maasvallei er voor om de huren van haar geliberaliseerde wo-

	ningen met het inflatiepercentage van 2,6%* te verhogen. *NB. De huren van de overgehevelde woningen van DAEB naar niet-DAEB met een gereguleerd contract worden afgetopt op de liberalisatiegrens.
Onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen	Het basishuurverhogingspercentage 4,1% (inflatie + 1,5%). Conform bestaand beleid wordt de huurprijs van studenteneenheden afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens.
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	Het inflatiepercentage 2,6%
Collectieve contracten	Afhankelijk van het type VHO, bovenstaande uitgangspunten volgen (zelfstandige woningen via intermediaire verhuur tellen mee in de huursom).

Sociaal woonakkoord

Huurders die in een zelfstandige huurwoning wonen met een gereguleerd huurcontract, kunnen een verzoek doen voor specifiek maatwerk, indien zij:

- tenminste 6 maanden relatief te duur wonen, of;
- hoofdbewoner de pensioengerechtigde leeftijd bereikt in de periode voor het verzoek tot specifiek maatwerk én relatief te duur woont.

Specifiek maatwerk betekent dat de huurprijs wordt bevroren of zodanig wordt verlaagd dat de rekenhuur één euro onder de liberalisatiegrens komt te liggen. Dit geldt in principe voor één jaar, tenzij huurder het daaropvolgende jaar opnieuw een aanvraag voor specifiek maatwerk doet.

Een huurder heeft in 2020 alleen een verzoek tot huurbevrozing

in kunnen dienen, gedurende de bezwaarperiode van de jaarlijkse huuraanpassing (dus voor 1 juli 2020). Huurverlaging kon gedurende het gehele kalenderjaar worden aangevraagd.

Bij de berekening van het huishoudinkomen wordt uitgegaan van het geregistreerde inkomen dat de Belastingdienst gebruikt. Uitsluitend de lage- en middeninkomensgroepen komen in aanmerking voor huurbevrozing of huurverlaging. Onderstaande tabel geeft de inkomensgroepen weer.

Of een huishouden in aanmerking komt voor specifiek maatwerk is afhankelijk van de doelgroep waar het huishouden onderdeel van uitmaakt, maar daarnaast ook afhankelijk van de huurprijs van de sociale huurwoning. Onderstaande tabel geeft weer wanneer een huishouden voor specifiek maatwerk in aanmerking komt.

Huishoudgrootte

Doelgroep	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Laag inkomen	≤ 15.500	≤ 26.500	≤ 33.500
Midden inkomen	> 15.500 en ≤ 27.000	> 26.500 en ≤ 37.000	> 33.500 en ≤ 43.500
Hoog inkomen	> 27.000	> 37.000	> 43.500

Huurprijs

Inkomensgroep	< aftoppingsgrens	> aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
Laag inkomen	-	Huurbevrozing	Huurverlaging
Midden inkomen	-	-	Huurbevrozing
Hoog inkomen	-	-	-

Bezwaarschriften

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vaker dan voorheen bezwaar aangetekend door huurders tegen het voorstel voor huurverhoging. Huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen, krijgen de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het extra percentage aan huurverhoging, bovenop het basispercentage. Uiteraard kunnen ook bezwaarschriften worden ingediend bij de gewone huurverhoging. Maasvallei heeft in 2020 40 bezwaarschriften ontvangen, in tegenstelling tot 9 in 2019. Na verwerking bleken 17 van deze bezwaarschriften ongegrond, 20 gegrond en 3 onvolledig/niet te beoordelen.

- 7 Correcties inkomensafhankelijke huurverhoging, vanwege inkomensdaling en/of foutieve huishoudsamenstelling op inkomensverklaring belastingdienst.
- 2 Correcties inkomensafhankelijke huurverhoging, vanwege bereiken AOW leeftijd.
- 8 Correcties inkomensafhankelijke huurverhoging, vanwege huishouden met chronisch zieke(n) of gehandicapte(n).
- 1 Huurverlaging in kader van sociaal woonakkoord.
- 2 Huurbevrozingen in kader van sociaal woonakkoord.

Voor huurders, waarvan het bezwaarschrift gegrond is verklaard, is de (inkomensafhankelijke) huur gecorrigeerd, daar zij ofwel tot een uitzonderingsgroep behoren ofwel zij op basis van het sociaal woonakkoord aanspraak maken op een huurverlaging of -bevrozing.

Het huurverhogingspercentage is in deze gevallen aangepast. De stijging in het aantal bezwaarschriften heeft te maken met verschillende aspecten. In 2019 is er een sociaal woonakkoord gesloten dat in 2020 aanspraak mocht worden gemaakt op huurverlaging en huurbevrozing. In 2019 was hier dus nog geen sprake van. Tevens was de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2020 een stuk hoger, aangezien het inflatiepercentage al lag op 2,6%. Naar verwachting hebben daarom meer mensen een bezwaarschrift ingediend.

Huurcommissie

Huurders en verhuurders kunnen bij een geschil over de huurprijs, het onderhoud van de woonruimte of over de servicekosten, een procedure starten bij de Huurcommissie. In 2020 is hier driemaal gebruik van gemaakt.

Overzicht huurcommissiezaken 2020

Reden	Aantal	Uitspraak
Afrekening servicekosten	2	Beide zaken nog in behandeling
Jaarlijkse huurverhoging	1	Afgewezen

Huurachterstand

Per 31 december 2020 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders € 210.405. De totale achterstand van zittende huurders bedroeg € 234.354,-.

Overzicht huurachterstand zittende huurders per 31 december 2020

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2017	308	€ 279.964	1,17%
2018	211	€ 235.647	0,91%
2019	200	€ 212.721	0,80%
2020	236	€ 210.405	0,88%

Overzicht betalingsachterstand zittende huurders per 31 december 2020

Jaar	Bedrag
2018	€ 255.598
2019	€ 231.789
2020	€ 234.354

Vanaf dit jaarverslag zal niet alleen naar de hoogte van de huurachterstand gekeken worden maar (ook) naar de volledige achterstand. Naast huurachterstand kan er o.a. een achterstand zijn met betrekking tot een afrekening servicekosten, losse facturen zoals een buitensluiting en deurwaarderskosten.

Uit de cijfers is te zien dat de huurachterstand is afgenomen maar de totale achterstand is iets toegenomen ten opzichte van 2019. Dit is de dalende lijn die er al een aantal jaren in zit. De toename m.b.t. het overzicht betalingsachterstand heeft mede te maken met afrekening SK waarvan velen on hold staan.

Preventie van (hoge) huurachterstand oefenen we al een aantal jaar met succes uit. We gaan in een zo vroeg mogelijk stadium op huisbezoek, vaak al in dezelfde maand waarin de huurachterstand is ontstaan en er niet gereageerd is op de herinnering. Dit zorgt ervoor dat er in een vroeg stadium afspraken kunnen wor-

den gemaakt zodat de achterstand behapbaar blijft en er zo nodig meer hulp kan worden aangeboden zoals een verwijzing naar de Kredietbank, maatschappelijk werk etc.

Betalingsregelingen met betrekking tot huurachterstand worden alleen nog getroffen door middel van een huisbezoek met inkomenscheck. Hierdoor kan een passende regeling getroffen worden en waar nodig andere hulp ingeschakeld worden met een van onze netwerkpartners.

Sinds enkele jaren is er een wekelijks spreekuur van de Kredietbank Limburg op kantoor. Zo hopen we de drempel wat weg te nemen en hebben we kortere lijntjes met de Kredietbank.

Alles hierboven genoemd zal na de corona weer worden opgepakt. Jaar 2020 heeft vanaf medio maart in het teken gestaan van corona. Veel minder huisbezoeken, nagenoeg geen huisbezoeken gepland. Uiteraard zijn er wel betalingsregelingen getroffen indien nodig en is er nauw contact geweest met bewoners. Ondanks de corona vinden wij het nog netjes dat de achterstanden zijn teruggelopen.

Vroegsignalering Betalingsachterstand Vaste lasten (VBV)

De gemeente Maastricht wil geldproblemen bij inwoners voorkomen. Daarvoor is het VBV team gestart. Bij het uitblijven van de huurbetaling sturen wij de gegevens door aan de gemeente Maastricht. Andere aangesloten instanties zijn o.a. diverse energieleveranciers en zorgverleners. Indien er een achterstand is bij meerdere vaste lasten neemt het VBV team contact op met de huurder en bespreekt met hen wat ze nodig hebben om meer grip te krijgen op hun inkomsten en uitgaven.

it gebeurt op vrijwillige basis en is kosteloos voor onze huurders. Vanaf 2021 gaat de gemeente met elk enkelvoudig signaal aan de slag.

Overzicht betalings- en huur achterstand vertrokken huurders per 31 december 2020

Jaar	Totale achterstand	Huurachterstand
2018	€ 448.180	€ 190.623
2019	€ 458.193	€ 228.951
2020	€ 402.696	€ 193.733

De oorzaak in de daling van de huurachterstand bij vertrokken huurders ligt bijna volledig bij het faillissement van een huurder van meerdere bedrijfspanden.

We hebben € 88.993,- afgeboekt aan oninbare vorderingen. De hoogte van de afboekingen is gestegen. De grootste post die dit jaar is afgeboekt heeft betrekking op het faillissement van Villa Keizerskroon € 46.875,83. Resterende posten hebben betrekking op minnelijke en wettelijke schuldtrajecten en verworpen er-

fenissen. Met name door de vergrijzing neemt ook het aantal sterfgevallen toe en de hierop volgende erfenis wordt steeds vaker verworpen. Dit zorgt voor een aanzienlijke kostenpost welke voor rekening van Maasvallei komt.

Ontruiming

Het aantal doorverwijzingen naar de deurwaarder was in 2020, 33 stuks. Er hebben 4 ontruiming plaatsgevonden, waarvan 1 ontruimd mede door huurachterstand maar ook door onveilige situaties voor overige huurders in het complex.

Dit betekent echter niet dat er geen problematische achterstanden zijn. Bij verschillende dossiers hebben we het interventieteam van Trajekt onder leiding van Addie Redmeijer ingeschakeld. Na aanmelding bij het interventieteam legt een gezinscoach contact met de huurder en bouwt een vertrouwensband op met het betreffende gezin waarna gekeken wordt hoe de ontruiming kan worden voorkomen. Dit kan door het inzetten van bewindvoering, schuldhulp maar ook hulp op andere leefgebieden. Diverse gezinnen hebben we het afgelopen jaar hiermee kunnen helpen.

Leefbaarheid en sociaal beheer

De mogelijkheden voor het investeren in de leefbaarheid in wijken en buurten zijn door de woningwet beperkt en aan voorwaarden verbonden. We mogen bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving, maar alleen als dit in en om het eigen bezit plaatsvindt. Samenwerken is het sleutelwoord als het gaat om het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken en daarom houdt leefbaarheid voor ons niet op bij de voortuin.

Gemeente, samenwerkingspartners en bewoners dienen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bij te dragen aan de leefbaarheid in een buurt of wijk. De bijdragen van elke partij zijn vastgelegd in de prestatie-afspraken.

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

Naast het feit dat Maasvallei in het verslagjaar 100 jaar bestond hadden we ook te dealen met corona. Een virus dat onze vrijheden heeft beperkt maar ook ervoor heeft gezorgd dat we naar andere alternatieven zijn gaan kijken om elkaar te vinden en verbindingen te leggen.

Bewonersinitiatieven

Maasvallei daagt bewoners in het kader van leefbaarheid uit om zelf initiatieven te nemen en ideeën aan te dragen om hun complex/buurt te verbeteren. Als deze initiatieven leiden tot een ver-

groting van de leefbaarheid in een complex, op het gebied van schoon – heel – veilig, en tot versterking van betrokkenheid van de bewoners, kan Maasvallei aanvragen goedkeuren. Elke aanvraag wordt getoetst en moet passen binnen het beschikbare beperkte jaarbudget.

Initiatieven zijn onder meer het aanbrengen van camera's, aanpak groenvoorziening, aankleden algemene ruimtes, maar zeker ook de kleine attenties die vanuit een bewonerscommissie aan het eind van het jaar aan de bewoners in complexen zijn gegeven. Men deed dit als alternatief voor de jaarlijkse activiteit die vanwege corona helaas niet door kon gaan.

De complexschouw

Samen met een Bewonersoverleg van een complex/buurt gaan we inventariseren welke klachten of verbeterpunten aandacht vragen. Wij richten ons hierbij in het bijzonder op onderwerpen die betrekking hebben op:

- De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving zoals veiligheid, verfraaien/herinrichten van de algemene ruimten, verfraaien/herinrichten van de directe woonomgeving.
- Het versterken van de onderlinge relaties.
- Het verbeteren van de informatieoverdracht in het complex.
- Het verbeteren van het imago van het complex.

Wij doen dit via een complexschouw. Tijdens een complexschouw maakt een delegatie van een BOC, wijkconsulent en eventueel een opzichter of andere collega's een rondgang in en om het complex, om de eerder genoemde klachten en/of verbeterpunten op te nemen.

Succesfactoren van deze complexschouw:

- Eigen inbreng bewoners.
- Snel resultaat door besteedbaar budget.
- Korte lijnen tussen bewoners en Maasvallei.
- Afspraak is afspraak.
- Snelle feedback over resultaat.

Door corona was het in 2020 niet mogelijk om fysiek complexschouwen te houden. Daarom hebben we dit digitaal gedaan. We hebben onze bewonersoverleggen gevraagd om ons via de mail te informeren over zaken die in hun complex aandacht behoeven.

In 2020 hebben we 11 digitale complexschouwen gehouden :

- Burgemeester Kessensingel B-flat.
- Blauwe Veste.
- Op de Cour.

- Heugemerhof.
- Trichterveld.
- Nassaulaan.
- De Lindepoort.
- De Witte Boerderij.
- Cypressenhoven.
- Martin Lamkincour fase 1.
- De Linde - Apostelenpavé.

Veilige Wijken Aanpak

Al geruime tijd wordt nagedacht hoe de Veilige Buurten Teams beter kunnen aansluiten bij de samenleving van 2021.

Naar voorbeeld van de 'Safer Neighbourhood Teams' in Engeland is in 2009 besloten deze werkmethode ook in Maastricht in te voeren. Een samenwerking tussen politie, Woonpunt, Maasvallei, Servatius, Trajekt en de gemeente onder de naam Veilige Buurten Teams. Vanaf de start was het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij hun directe leefomgeving, naast de vorming van een sterk netwerk, een van de belangrijkste speerpunten. Eerste uitrol van de Veilige Buurten Teams was in Maastricht Noord-Oost: Wittevrouwenveld, Wyckerpoort, Limmel en Nazareth. Er was vooral oog voor het verhogen van leefbaarheid en veiligheid in het fysieke domein. Er was extra aandacht voor o.a. verlichting, groenvoorzieningen, verhardingen, zwerfvuil en hekwerken. Snel en adequaat reageren (mogelijk door aanwezig budget) op meldingen en signalen creëerde in korte tijd veel draagvlak bij bewoners, partners en politiek. De toenmalige werkwijze werd gekenmerkt door bewoners die vooral signaleerden en professionals die voor oplossingen zorgden. Het wegvallen van budgetten, het veelvuldig wijzigen van de personele bezetting, herprioritering van werkzaamheden partnerorganisaties en een snel veranderende samenleving (o.a. decentralisatie in het sociale domein, kredietcrisis, wederkerigheid, participatie) zijn aanleiding om de huidige werkwijze tegen het licht te houden.

In Maastricht zijn momenteel 7 Veilige Buurten Teams actief. Elk met een eigen vastgesteld gebied, aanpak en agenda. Nadeel van het werken met vooraf vastgestelde gebieden is dat de werkwijze niet stedelijk dekkend is. Verschil in aanpak en agenda is niet voor de hand liggend, ruimte voor maatwerk is nodig, maar mogelijkheden moeten overal hetzelfde zijn. De gezamenlijkheid zit met name in het hechte netwerk. Door bekendheid met elkaar en de korte lijnen wordt er vlug geschakeld. Alle partners ervaren het als zeer waardevol om dit hechte netwerk in stand te houden. Dit is dan ook de belangrijkste reden voor politie, Trajekt, Servatius, Woonpunt, Maasvallei en gemeente om niet te stoppen met de

huidige werkwijze voordat er consensus is over een nieuwe en meer toekomstbestendige werkwijze. In 2021 zal de nieuwe aanpak verder worden uitgevoerd.

Project Onaantastbaren

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, het vertrouwen in het gezag van de overheid te bevorderen, het veiligheidsgevoel onder bewoners te vergroten en de leefbaarheid in buurten te verbeteren

Veiligheidshuis

Door periodieke overleggen wordt de benodigde informatieoverdracht tussen ketenles gerealiseerd. In het Veiligheidshuis is een integrale persoons- en systeemgerichte methode ontwikkeld voor multi-probleemhuishoudens indien er sprake is van stagnatie in de aanpak. Betrokken ketenpartners werken samen aan casuïstiek, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, waarbij bewoners problemen veroorzaken op meerdere deelgebieden (criminaliteit, buurtoverlast, psychische problematiek) en zij zijn vertegenwoordigd in een periodiek netwerkoverleg. Mocht het noodzakelijk zijn, wordt opgeschaald naar een PGA-overleg (Persoons Gerichte Aanpak).

Tijdens de overleggen wordt ook gewerkt aan het verbeteren van enkele samenwerkingsprocessen, met het doel steeds een betere aanpak te hanteren.

De belangrijkste redenen voor Maasvallei om aan te melden bij het Veiligheidshuis zijn:

- Meervoudige problemen op meer leefgebieden.
- (Ernstige) overlast.
- Stagnatie in de samenwerking tussen partners.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling kan worden ingezet bij conflicten tussen bewoners. Het is een manier om samen met elkaar problemen op te lossen met ondersteuning van deskundige en onafhankelijke bemiddelaars. Zij bieden een luisterend oor en zoeken samen met onze huurders naar een oplossing.

Buurtbemiddelaars houden zich niet bezig met de vraag wie er 'gelijk' heeft, maar stellen zich juist neutraal en onpartijdig op. Dit helpt om een impasse te doorbreken en de lucht te klaren. Maasvallei of de huurder zelf kan buurtbemiddeling inschakelen als er bereidheid is om samen met de burens naar oplossingen te zoeken.

Vanuit de drie Maastrichtse corporaties is aangegeven dat zij Buurtbemiddeling Maastricht zeer waardevol vinden. Daarom is ook besloten om het samenwerkingsverband voor 2021 te continueren.

In 2020 is het aantal aangemelde casussen in Maastricht gestegen naar 219. Hiervan zijn 14 casussen van 2019 meegenomen naar 2020. Circa 71% hiervan is met succes bemiddeld. Vanuit Maasvallei zijn in 2020 14 casussen aangemeld bij Buurtbemiddeling.

We zijn blij te constateren dat steeds meer bewoners hun weg naar buurtbemiddeling zelf weten te vinden zonder dat Maasvallei ze hoeft door te verwijzen.

Aanpak hennepoverlast

Het telen en houden van verdovende middelen in de woningen van Maasvallei is niet toegestaan. In het dagelijks beheer wordt hier in samenwerking met de politie streng op toegezien. Bij overtreding volgen er sancties die kunnen leiden tot ontbinding van het huurcontract. In 2020 zijn drie woningen gesloten op basis van de Opiumwet.

Overige activiteiten gericht op leefbaarheid

Verder zijn nog veel andere acties gedaan en initiatieven opgepakt ten behoeve van leefbaarheid en participatie. Een aantal concrete voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten en -projecten die in 2020 tot uitvoering zijn gekomen:

- Bezoeken van studentenpanden en opbouwen overlegstructuren met studenten.
- Samenwerking met Servatius en Woonpunt op het gebied van participatie.
- Aanbrengen van camera's ten behoeve van de veiligheid.
- Diverse opschoonacties in samenwerking met bewoners met betrekking tot gezamenlijke units, fietsenoverlast, schoonmaak.
- Kleinschalige en kortdurende projecten, zoals ondermeer aanpak groen Dampstraat, opschoonen achterterrein Herbenusstraat.

Uitgaven Leefbaarheid 2020

	Bedrag
Participatie	€ 39.115,77
Leefbaarheid	€ 38.824,42

Wonen, zorg en welzijn

Woon-zorgcomplexen

Maasvallei heeft verschillende woon-zorgcomplexen in Maastricht en erbuiten. Het realiseren van nieuwe (intramurale) woon-zorgcomplexen ziet Maasvallei niet specifiek als primaire taak, gezien de vele andere maatschappelijke opgaven die er liggen.

Maasvallei wil haar bestaande woon-zorgcomplexen blijven voortzetten. Daarom vindt hierover met de verschillende zorgpartners overleg plaats met als doel gezamenlijk in te spelen op de veranderende vraag en het beleid van de overheid inzake het scheiden van wonen en zorg. Hierbij is het doel gezamenlijk te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen op de juiste plek. Bij de nieuwbouwprojecten wordt zoveel als mogelijk uitgegaan van levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn voldoende flexibel om in de toekomst gemakkelijk in te spelen op veranderingen in beleid.

Samenwerking is waar Maasvallei ten aanzien van zorgzaken naar zoekt. In dat kader onderzoekt Maasvallei op een locatie in Heer de mogelijkheid om bij het ontwikkelen van een complex een combinatie te realiseren tussen woningen van Maasvallei, maar tevens woon-zorgwoningen specifiek voor een zorgpartij.

Begeleid wonen

Ook mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking hebben een toenemend belang bij goede, zelfstandige huisvesting. Bijvoorbeeld vanuit de uitstroom van een instelling. Maasvallei stelt in dit kader, net als de overige Maastrichtse woningcorporaties, woningen beschikbaar aan onder meer bewoners met een verslavings- en psychiatrische problematiek, en dak- en thuislozen. In dit kader is Maasvallei in 2017 een samenwerkingsverband aangegaan met Housing Maastricht, de andere corporaties in Maastricht, Stichting LEVANTO-groep, Leger des Heils, Stichting Koraalgroep, Xonar en Radar. In deze samenwerking helpen wij dak- en thuislozen die tijdelijk in een beschermde woonomgeving of opvangvoorziening wonen en met begeleiding de stap naar zelfstandig wonen willen zetten. Deze samenwerking zal worden gecontinueerd.

Dienstverlening aan derden

Beheer en verhuur sociale woningen statushouders

In 2016 had gemeente Eijsden-Margraten urgente behoefte aan

sociale huurwoningen voor statushouders met een verblijfsvergunning. Twee voormalige schoolgebouwen in Sint-Geertruid en in Noorbeek zijn destijds tijdelijk geschikt gemaakt voor bewoning.

De gemeente is eigenaar gebleven van de gebouwen en Maasvallei is verantwoordelijk voor het beheer en de verhuur van de 14 woningen.

Beheerwerkzaamheden voor woningstichting Berg en Terblijt

Voor de 300 verhuureenheden van Woningstichting Berg en Terblijt voert Maasvallei de administratieve, technische en sociaal-maatschappelijke werkzaamheden uit. De uitgangspunten van de dienstverlening en de vergoeding zijn vastgelegd in een beheerovereenkomst.

Nieuwbouw en onderhoud

Strategisch vastgoedbeheer

100 jaar heeft Maasvallei al vastgoed in bezit. Waarbij het begon met 8 kleine arbeiderswoningen aan de Heukelstraat in Amby, heeft Maasvallei nu een breed scala aan vastgoed, van reguliere woningen, woningen voor studenten, aanleunwoningen voor ouderen tot het bewoond houden van monumenten.

Wat betreft vastgoed is in een eeuw tijd veel veranderd, maar de basisgedachte, het huisvesten van sociale woningen blijft de primaire taak van Maasvallei. Om haar strategisch vastgoedbeleid zo goed mogelijk af te stemmen op de toekomst is het nodig steeds opnieuw inzicht te verkrijgen in de verschillende ontwikkelingen in deze stad en regio en in het aanbod en de vraag. In 2020 zijn in het kader van o.a. de prestatieafspraken op verschillende (markt) gebieden van de woningmarkt onderzoeken gedaan onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Maastricht. Deze verschillende onderzoeken geven ons inzicht in de toekomstige marktontwikkelingen en de opgave voor de stad Maastricht op met name de vlakken van wonen, huishoudensontwikkeling en zorg. In 2019 was reeds al een rapport opgesteld ten aanzien van de ontwikkeling van studenten. Deze onderzoeken zullen gebruikt worden om op basis hiervan in 2021 onze koers opnieuw te bepalen. Dit willen we samen vorm gaan geven met onze stakeholders en partners. Samenwerken blijft een van de basisgedachten om alle verschillende werkgebieden te kunnen blijven bedienen.

Transitieopgave

Maasvallei heeft in 2019 haar strategisch plan geactualiseerd. Deze strategie geeft de eerste basis voor de toekomstige opgave. Op basis van de onderzoeken die gedaan zijn in 2020 kan vervolgens opnieuw de transitieopgave bepaald worden en de wensportefeuille opgesteld worden. Hiermee geeft Maasvallei richting aan haar toekomstige opgave om de portefeuille van Maasvallei toekomst bestendig te maken.

De belangrijkste speerpunten waarop de focus in 2020 is gelegd zijn het langer thuis wonen, de sterke groei van de studenten en de verdere invulling van Co₂ neutrale portefeuille in 2050.

Langer thuis wonen blijkt steeds belangrijker voor de toekomst. Zowel voor de ouderen, maar ook huishoudens met een zorgvraag. Het is dan ook van belang voldoende woningen in portefeuille te hebben om hierop in te kunnen spelen.

Dit doen we sowieso bij de nieuwbouwprojecten wanneer we appartementencomplexen realiseren. Hierbij steken wij in op levensloopbestendige invulling om zo voldoende zorggeschikte woningen te ontwikkelen voor een brede doelgroep. Daarnaast kijken wij ook naar de bestaande bouw hoe we complexen collectief levensloopbestendig kunnen maken, dit zoveel mogelijk in combinatie met een eventuele renovatie of verduurzaming. Samenwerking met de juiste (zorg) partners is hier van groot belang. Door de juiste stakeholders samen te brengen wordt ieders expertise optimaal benut en kunnen we gezamenlijk deze opgave oppakken. Actief wordt de samenwerking gezocht met zorgpartijen om op innovatieve wijze nieuwe woon-zorgconcepten mogelijk te maken. Zonder een financiële bijdrage van gemeente en zorgpartijen is dit niet mogelijk.

Binnen de portefeuille van Maasvallei vormen de studenten een belangrijk onderdeel, tevens is gebleken dat er binnen de stad Maastricht meer behoefte is aan betaalbare studentenwoningen. Om deze doelgroep zo goed mogelijk te bedienen wordt dieper ingezoomd op dit klantprofiel. Hiermee is de bedoeling de behoefte van de klant centraal te stellen en de focus te leggen op procesoptimalisatie en het juiste product. Ten aanzien van nieuwbouw heeft Maasvallei de ambitie de portefeuille uit te breiden en in te spelen op de behoefte van de gemeente Maastricht om meer kwalitatieve betaalbare studentenwoningen te realiseren. Hierbij steken wij in op de realisatie van woningen die ook geschikt zijn voor andere doelgroepen, te denken aan eenpersoonshuishoudens. Hiermee kan ook invulling gegeven worden aan het toepassen van een zogenaamde Magic mix. Om deze uitbreiding te kunnen bereiken heeft Maasvallei gezamenlijk met de gemeente Maastricht een project opgestart voor de realisatie

van 250 studentenwoningen op de Brightlands Health Campus. De eerste plannen voor deze studentenwoningen zijn opgesteld.

Samenstelling bezit en beheer 31-12-2020

			Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom NIET-DAEB	Totaal aantal in eigendom	Aantal beheer
Huurwoningen:	2019		31-12-2020	31-12-2020		
Goedkoop t/m € 432,51	€424,44	358	381	-	381	6
Betaalbaar € 432,51 t/m € 663,40	€ 651,03	1.930	1.886	1	1.887	8
Duur tot huurtoeslaggrens						
€ 663,40 t/m € 737,14	€ 720,42	582	601	25	626	-
Duur boven huurtoeslaggrens						
vanaf € 737,14	€ 720,42	295	89	200	289	-
Totaal huurwoningen	3.165		2.957	226	3.183	14
Intramuraal (zorgvastgoed)		30	30	-	30	-
Overige wooneenheden (onzelfstandig)		528	507	-	507	-
Standplaatsen		13	13	-	13	-
Woonwagens		3	3	-	3	-
Totaal woongelegenheden	3.739		3.510	226	3.736	14
Niet woongelegenheden aantal m2						
Garages/parkeerplaatsen		681	-	681	681	34
Bedrijfsruimten/winkels		7	-	7	7	-
Overig bezit		-	-	-	-	-
Maatschappelijk vastgoed		8	8	-	8	-
Totaal niet woongelegenheden	696		8	688	696	34
Totaal verhuureenheden	4.435		3.518	914	4.432	48

(Nieuwbouw)projecten

De afgelopen 100 jaar zijn er vele projecten de revue gepasseerd. Maasvallei is de kleinste corporatie van de corporaties in Maas-tricht. Maar Maasvallei hoeft zich zeker niet tot de minste te rekenen. Waar andere partijen afhaakten zag Maasvallei vaak wel de mogelijkheden. Hierdoor zijn er verschillende speciale en bijzondere projecten gerealiseerd, denk maar eens aan de sociale huurappartementen bij het Spinxgebied of de groene loper.

Dezelfde ambitie heeft Maasvallei ook voor de komende jaren. Naast het op orde houden van haar bestaande portefeuille en de vernieuwing hiervan staat Maasvallei open voor innovatieve projecten en andere vormen die kunnen bijdragen aan het toekomstbestendig maken van haar portefeuille en haar opgave voor haar werkgebied.

Hieronder staan de gerealiseerde (nieuwbouw)projecten in 2020, een overzicht van de projecten in voorbereiding en de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn.

Gerealiseerd

Trichterveld

In 2020 is de laatste fase van de vernieuwing van Trichterveld gestart. De eerste plannen voor deze vernieuwing zijn opgestart in 2005. Vanaf 2014 is de vernieuwing volgens een meer gestructureerde en bloksgewijze aanpak gaan verlopen om zo het tempo van de vernieuwing en de leefbaarheid op peil te houden. Sindsdien is de communicatie en de samenwerking met alle betrokkenen binnen de wijk behoorlijk geïntensiveerd en verbeterd. Als resultaat hiervan was er continu activiteit op het gebied van herhuisvesting van bestaande bewoners, slopen van verouderde woningen en het bouwen van nieuwe huur- en koopwoningen.

Met de realisatie van de laatste tranche, tranche 13, is het gewenste programma bereikt. Het programma bestaat uit een mix van koopwoningen en huurwoningen in de DAEB en niet-DAEB. De laatste niet-DAEB woningen worden door Wonen Limburg Accent geëxploiteerd. Medio 2021 zal de bouw afgerond zijn.

Capucijnenstraat

In 2018 is de ontwikkeling van de vervanging van de 20 appartementen in de voormalige 'brandweerflat' aan de Capucijnenstraat verder doorontwikkeld. De woningen zijn door RO groep, als samenwerkingspartner, ontwikkeld, waarna Maasvallei de appartementen turnkey afnam. In april 2020 zijn alle woningen opgeleverd. De appartementen zijn allemaal verhuurd aan een Stichting Woongroep Maastricht. De Woongroep is al in een vroeg stadium betrokken. Eén appartement wordt door hen gezamenlijk gehuurd en gebruikt als gezamenlijke ruimte.

In voorbereiding en ontwikkeling

Heer en Meester

In 2014 is Maasvallei in samenwerking met de gemeente Maastricht gestart met de het plan 'Heer en Meester, een duurzaam plan, opgesteld voor de verdere vernieuwing van Heer. Dit plan heeft als doel verschillende locaties in Heer op te pakken en te verbeteren, zodat Heer een geliefde woonplek blijft. Hierbij hangen alle projecten met elkaar samen en stap voor stap worden verschillende locaties opgepakt, verspreid over meerdere jaren.

Ondertussen is een deel van de projecten al uitgevoerd, zoals het appartementencomplex De Leim, de woningen aan de Dampstraat en de realisatie van het waterbassin en het park aan het Plein Sint Petrus Banden. De komende jaren staan de laatste 3 projecten op de planning.

In 2020 is een start gemaakt met de ontwikkeling van de sloop en nieuwbouwplannen van de hoekwoningen aan de St. Josephstraat/7 Januaristraat. De herhuisvesting hiervan is al enige jaren geleden gestart. De bestaande portieketagewoningen zullen vervangen worden door levensloopbestendige woningen met lift. De sloop en de bouw zal in 2021 plaatsvinden.

Vervolgens zullen de locatie G. Walravenstraat en de woningen aan de 7 Januaristraat/Onder de Kerk aangepakt worden. Voor de nieuwbouwpoging aan de G. Walravenstraat zijn we in gesprek met Envida om mogelijk hierin een samenwerking te onderzoeken, gezien de nabijheid van Croonenhof op deze locatie.

Bauduinstraat

In 2020 zijn de plannen aan de Bauduinstraat verder doorontwikkeld. Op het perceel tussen de Bauduinstraat en de Groene Loper worden 80 appartementen voor de sociale huursector ontwikkeld, waarvan 60 appartementen voor Maasvallei en 20 voor Woningstichting Servatius. Ook worden zes bestaande karakteristieke woningen aan de Bauduinstraat gerenoveerd en acht nieuwe commerciële eengezinswoningen voor de vrije sector gebouwd. De eengezinswoningen worden niet door Maasvallei zelf

ontwikkeld en gerealiseerd. Het plan zal bijdragen aan de versterking van de oost-west verbinding in Maastricht. De woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat staan nu nog met de achterkant richting de Groene Loper. De nieuwe woningen zullen hierop uitkijken. Op deze manier wordt de wijk verbonden met de Groene Loper. De bouw van sociale huurwoningen op deze plek zorgt voor een goede mix en is een zeer gewenste toevoeging aan het programma van de Groene Loper.

Medio 2020 heeft Maasvallei met Laudy, na een marktvraag, een bouwteamovereenkomst gesloten om de plannen verder uit te werken. De sloop van de bestaande woningen heeft ook plaatsgevonden en eind 2020 is de omgevingsvergunning aangevraagd.

Als eerste wordt begonnen met de renovatie van de zes woningen. Deze start direct na het verkrijgen van de vergunning, eerste kwartaal 2021. Naar verwachting kan in de zomer van 2021 worden begonnen met de nieuwbouw van de tachtig appartementen en acht eengezinswoningen.

Amby Rembrandtstraat

Rondom het winkelcentrum in Amby is reeds veel nieuwbouw gerealiseerd. De komende jaren zal Maasvallei ook in Amby haar bezit verder toekomstbestendig gaan maken. Hierbij gaat het om het renoveren van woningen en in sommige gevallen sloop-nieuwbouw. Zo is in 2020 het sociale plan voor de 36 duplexwoningen aan de Rembrandtstraat opgestart. Deze woningen zullen gesloopt worden en plaats maken voor nieuwe toekomstbestendige woningen. Hierbij zal het programma bestaan uit appartementen en eengezinswoningen. De eerste schetsplannen zijn opgesteld. De insteek is om bij deze ontwikkeling het omliggende gebied mee te nemen en een bredere visie op te stellen, waarbij naast nieuwbouw ook de renovatie van de omliggende woningen meegenomen zal worden die later in de begroting op de planning staan.

Studentenhuisvesting, Walter Hallsteinplein

Gezien de grote toenemende vraag naar kwalitatief kleine betaalbare zelfstandige (studenten) woningen, heeft Maasvallei in 2020, op basis van een eerste haalbaarheidsonderzoek op de locatie in het gebied van de Maastricht Brightlands Health Campus samen met de gemeente Maastricht de ontwikkeling naar 250 (studenten) woningen verder opgepakt. Gezamenlijk met de gemeente Maastricht is de bouwmassa, het programma en de stedenbouwkundige invulling opgesteld. Maasvallei wil hier 250 kleine betaalbare appartementen voor eenpersoonshuishoudens, voor in eerste instantie studenten, toevoegen aan haar bezit.

Bij de realisatie van een dergelijk product is flexibiliteit van groot belang, om zo snel genoeg in te spelen op toekomstige (markt) ontwikkelingen. Specifiek voor dit project heeft Maasvallei de ambitie uitgesproken om dit plan in houtbouw uit te willen voeren. Dit zal allereerst onderzocht worden. De verwachting is dat in 2022 gestart kan worden met de bouw.

Innovaties en overige zaken

Gezien de sterk stijgende bouwkosten en de steeds complexer wordende regelgeving is ook Maasvallei constant op zoek naar het betaalbaar houden van haar renovatie en nieuwbouwpoging. Gezien de grote opgave voor de toekomst, meer sociale huurwoningen, de zorgvragen en de Co₂ neutraal opgave is dit niet altijd zo eenvoudig. Maasvallei staat hierdoor open voor en onderzoekt vernieuwende producten en initiatieven.

In dat kader is Maasvallei aangesloten bij het netwerk conceptueel bouwen, 'De Bouwstroom'. Hierbij dagen corporaties de markt uit om betaalbare woningen te realiseren, vaak middels conceptbouw. Tevens wordt onderzocht om gezamenlijk bepaalde concepten in te kopen om zo de bouwrijzen laag te houden. De komende jaren zijn de corporaties namelijk grotendeels op zoek naar dezelfde kleine producten die verhuurd worden tegen de 1e aftoppingsgrens, samenwerking zou dan kunnen leiden tot betaalbare concepten. In 2020 is bij dit netwerk toegewerkt naar een uitvraag naar concepten die bijdragen aan het betaalbaar houden van deze grote (sloop-) nieuwbouw opgave. De uitvraag zal in 2021 uitgezet worden.

Daarnaast stimuleert Maasvallei op verschillende gebieden kleine pilots van innovatieve producten om mogelijk daarna dit grootschaliger aan te pakken. In 2020 was dit bijvoorbeeld het eenvoudiger en betaalbarer maken van een all-electric woning.

Grondaankopen en -verkoop

In 2020 zijn er geen separate grondaankopen gedaan. Wel is er grond aangekocht voor het mogelijk maken van de uitbreiding bij projecten, zoals de Bauduinstraat. Daarnaast is Maasvallei in gesprek met de gemeente over het mogelijk aankopen van de grond voor de ontwikkeling van de studentenwoningen op de Maastricht Brightlands Health Campus.

Maasvallei heeft enkele grondpercelen/ woningen projectmatig verkocht. Bij het plan aan de Bauduinstraat heeft Maasvallei de bestaande te renoveren woningen verkocht aan een commerciële ontwikkelende aannemer en wordt ook het grondperceel, bestemd voor commerciële woningen, begin 2021 verkocht.

In 2020 is voor de grond naast het zorgcentrum Hagerpoort een koopovereenkomst gesloten met Envida. In verband met de gro-

te zorgvraag heeft Envida de wens om op deze locatie zelfstandig zorgwoningen te realiseren, hetgeen goed past op deze locatie. In 2021 zal hiervoor door Envida bouwvergunning aangevraagd worden. Een mooie samenwerking om een juiste invulling te bereiken van dit grondstuk.

Onderhoud 2020

Onze afdeling klant houdt toezicht en onderhoudt het complete bezit van Maasvallei. Hieronder valt het bouwen van nieuwbouwpogingen, het beheren en verhuren van het vastgoed.

In onze onderhoudsplanning staan alle facetten opgenomen om ons bezit in goede staat te houden en om de exploitatietermijn in stand te houden. Onze slogan is dan ook 'een technisch goed bezit voor nu en in de toekomst'.

Wij maken onderscheid tussen niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud en woningverbetering.

Het verhogen van het wooncomfort door bouw- en woontechnische kwaliteit aan de woning toe te voegen proberen wij ons te onderscheiden in de markt. Hiertoe behoren onder meer de energiebesparende maatregelen en individuele verbeteringen.

Niet-planmatig onderhoud

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

Afgelopen jaren is geïnvesteerd in het optimaliseren van de onderhoudsbegroting. Het effect is dat de afwijking tussen begroting en realisatie van met name het klachtenonderhoud en het planmatig onderhoud aanzienlijk is verbeterd. De uitgaven bij het mutatieonderhoud zijn dit jaar hoger dan begroot. Dit komt voornamelijk omdat we meer mutaties met vooral grotere renovatie mutaties hebben gehad in 2019. Ook de verkoop van woningen die gemuteerd worden is grotendeels stopgezet.

Er is een mutatierenovatie geweest van boven de € 70.000 en zeventien boven de € 20.000. Dit in tegenstelling tot vorig jaar is het aantal mutatierenovaties van boven de € 20.000 aanzienlijk gestegen met tien stuks. Dit verklaart de realisatie dat we het begrote bedrag met een € 301.000 hebben overschreden.

Ook het budget voor klachtenonderhoud is overschreden, namelijk met € 256.000.

Tijdens het lopende onderhoudsjaar (einde kwartaal 2) werd duidelijk dat de twee npo budgetten overschreden zouden gaan worden. Hierdoor zijn er onderhoud technische sturingen onderhouden breed toegepast waarmee de overschrijding van het totaalbudget beperkt is gebleven.

Onderhoudsuitgaven 2020* (x € 1.000)**Niet-planmatig onderhoud**

	Begroot	Realisatie
Klachtenonderhoud	1.150	1.406
Mutatie-onderhoud	850	1.151
Totaal	2.000	2.557
Planmatig onderhoud	2.099	1.803
Contract onderhoud	505	407
Totaal onderhoud	4.604	4.767
Groot renovatie/ verbetering en PO	613	655
Totaal generaal	5.217	5.422

De uitgaven aan woningaanpassingen in het kader van de Wmo zijn niet begroot en uit het onderhoud overzicht gehaald. Dit omdat de uitgaven gedekt worden door subsidies vanuit de Wmo gemeenten.

Planmatig en contract onderhoud (incl. PO project en verbetering)

Planmatig onderhoud staat bij Maasvallei relatief laag begroot. Dit komt mede doordat wij in ons beleid de inbouwpakketten (badkamer- toilet- en keukenrenovaties) niet meer planmatig uitvoeren maar bij mutaties en bij verbeteringen in bewoonde VHE's.

In 2020 zijn wij € 352.000 onder budget gebleven. Buiten een aantal doorlopende en opnieuw begrote posten van 2020 naar 2021 van € 163.000, zijn een aantal posten met een totaal van € 189.000 vervallen en opnieuw begroot in een verder begrotingsjaar. Dit heeft hoofdzakelijk te maken door nieuwe adviezen waarbij de technische staat van de elementen tijdens dit uitvoeringsjaar opnieuw geïnspecteerd zijn. Met name is hier scherp naar gekeken omdat de andere onderhoudsposten budget overschrijdend in de trend zaten gedurende het uitvoeringsjaar.

De trend van ons bezit is wel dat de onderhoudslasten planmatig de komende jaren wat gaan stijgen. Dit komt met name door een groot aantal nieuwbouw projecten aan het begin van de 20ste eeuw.

Maasvallei is in 2020 gestart met het opnieuw planmatig begroten van badkamer/keuken/toilet renovaties. In de begroting 2021 zijn al diverse studentencomplexen begroot. Daarnaast worden deze B/K/T renovaties ook bij de duurzaamheid projecten meegenomen. Dit om in de komende jaren de kostenpost in het reparatiebudget omlaag te krijgen. Contractonderhoud binnen Maasvallei zijn de lopende contracten met leveranciers. Wij hebben eind 2017

met name de installatie contracten (CV, WTW, collectieve ventilatie ed.) opnieuw aanbesteed en hebben per 01-01-2018 een tweetal partners hiervoor gecontracteerd. Dit resulteert in een gunstige uitgave last op het contract onderhoud. Aansluitend hebben we met deze partners ook prijsafspraken gemaakt betreffende de planmatige vervangingen van deze installaties. Ook dit resulteert gunstig door het goede inkoopproces hiervan. In 2020 hebben wij deze contracten met deze partners verlengd.

Woningverbeteringen

Door de structurele veranderingen in de sector is energiezuinigheid een belangrijk item geworden. Het energiebeleid voor de bestaande woningvoorraad heeft een belangrijke plaats ingenomen in ons afwegingskader. De betaalbaarheid staat onder druk. Met een evenwichtig huurbeleid kunnen wij woonlastenstijgingen in de bestaande voorraad gedeeltelijk opvangen. Jaarlijks begroten wij een budget voor duurzaamheid ed.

Abonnement huurdersonderhoud

De trend is dat steeds meer huurders blijven wonen en daarom ook een huurdersonderhoud bij Maasvallei afsluiten. Dit heeft er toe geleid dat wij in 2020 € 218.500 aan abonnementsgelden hebben ontvangen. Onze uitgaven in 2020 bedroegen € 151.500. De trend betreffende de hoogte van de uitgaven is dat deze een lichte stijging heeft t.o.v. de voorgaande jaren.

Woningverbeteringen

Door de structurele veranderingen in de sector is energiezuinigheid een belangrijk item geworden. Het energiebeleid voor de bestaande woningvoorraad heeft een belangrijke plaats ingenomen in ons afwegingskader. De betaalbaarheid staat onder druk. Met een evenwichtig huurbeleid kunnen wij woonlastenstijgingen in de bestaande voorraad gedeeltelijk opvangen. Jaarlijks begroten wij een budget voor duurzaamheid e.d. Hierover meer in het hoofdstuk duurzaamheid.

Wmo

In 2020 zijn in samenwerking met de Gemeente Maastricht, woningcorporaties en zorgaanbieders prestatieafspraken gemaakt omtrent wonen en zorg. Binnen deze prestatieafspraken is afgesproken dat er in 2021 een beoordeling van het woningbezit uitgevoerd dient te worden aan de hand van de BAT-systematiek (Bouw Advies Toegankelijkheid). Hierdoor ontstaat een integraal beeld in Maastricht met betrekking tot de aanwezigheid van zorggeschikte woningen. Hieruit zal blijken waar de tekorten aan zorggeschikte woningen zich per wijk bevinden. Dit zal integraal

in Maastricht worden bekeken en vervolgens zal het aanbod van het type BAT-woningen op kaart worden weergegeven.

In 2020 zijn er 10 individuele woningaanpassingen uitgevoerd door Maasvallei voor een totaalbedrag van € 36.742,91. Tevens hebben reparaties en onderhoud aan woningvoorzieningen plaatsgevonden voor een totaalbedrag van € 27.800,58. Deze kosten zijn volledig vergoed vanuit de Wmo.

Duurzaamheid

Toen Maasvallei een eeuw geleden haar eerste woningen bouwde, was nog helemaal niks bekend over isolatie, zuinige verwarming laat staan een zonnepaneel. 100 jaar later is dit helemaal veranderd. Duurzaamheid is een speerpunt geworden voor onze corporatie. We streven ernaar om in 2050 een geheel Co₂ neutraal bezit te hebben.

Dit is uiteraard niet iets dat morgen geregeld is. Middels een routekaart 2050 en een strategie verduurzamen we het bezit optimaal met de technieken die nu bekend zijn.

De komende jaren passen we zoveel mogelijk 'no regret' maatregelen toe. Denk hierbij aan het optimaal isoleren van de schil en het toepassen van de zuinigste (betaalbare) verwarmingstechnieken. Uiteraard worden de komende jaren ook zonnepanelen op de daken geplaatst.

Enkele experimentele technieken zullen we niet uit de weg gaan, hiervoor starten we op kleine schaal pilots op.

Energielabels

Eind 2020 heeft Maasvallei 3.468 gelabelde woningen. Het verschil met het totale aan vhe's in bezit van Maasvallei komt omdat

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten geen energielabel hebben.

Vanaf 1 januari 2020 zou de Energieprestatie van een gebouw worden bepaald volgens de NTA 8800 en uitgedrukt worden in kWh/m².

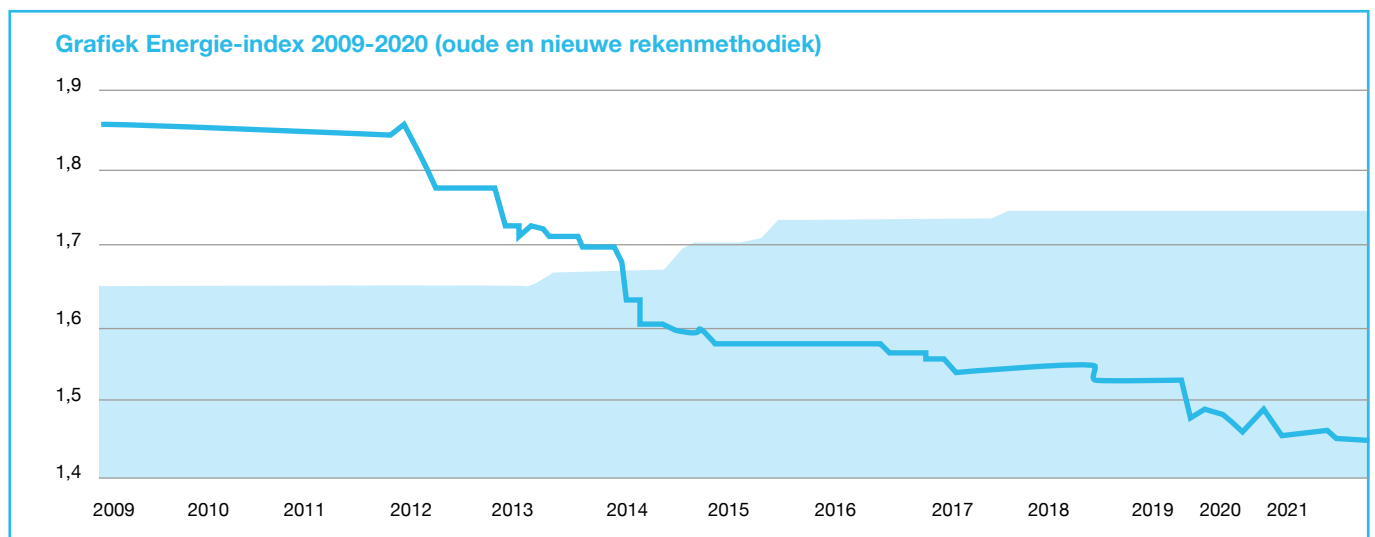
Omdat de regelgeving en software niet klaar zijn heeft de Rijksoverheid de datum verschoven naar 1 januari 2021.

Hiermee komen de huidige energielabels, energieindex en EPC te vervallen. Er is dan nog maar 1 (Europese) systematiek voor nieuwbouw en bestaande bouw.

Dan is ook duidelijk waar Maasvallei staat qua doel om in 2021 gemiddeld label B te hebben. Wat de conversie betekent voor de labels is nog niet duidelijk, hier kunnen wederom door rekenregels verschuivingen in optreden.

Voor nieuwbouwwoningen geldt vanaf 2021 een nieuwe eis: BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Door de nieuwe wetgeving is er een nieuwe rekenmethode ontwikkeld. Ons energielabelprogramma EPAview van het bedrijf Spacewell, waar Maasvallei al 12 jaar mee werkte, houdt op te bestaan vanaf 1 januari 2021. De ontwikkelingskosten zouden zo hoog zijn dat het bedrijf besloten heeft te stoppen met EPAview. Maasvallei heeft daarom besloten de data over te zetten naar Vabi. Het overzetten heeft in 2020 plaatsgevonden. Het verdere omzetten van de huidige data naar de nieuwe NTA 8800 zal in 2021 gebeuren.



Vanuit Aedes is er nog steeds een doelstelling om eind 2021 gemiddeld B te hebben. Dit betekent voor het nader voorschrift een Energie index < 1.4. Maasvallei richt zich op de doelstelling om in 2050 een Co₂ neutraal bezit te hebben en ziet 2021 als tussenstation waarvoor we geen extra maatregelen gaan treffen om deze tussentijdse doelstelling te halen. Volgens de oude methodiek zal de doelstelling in 2021 wel gehaald zijn.

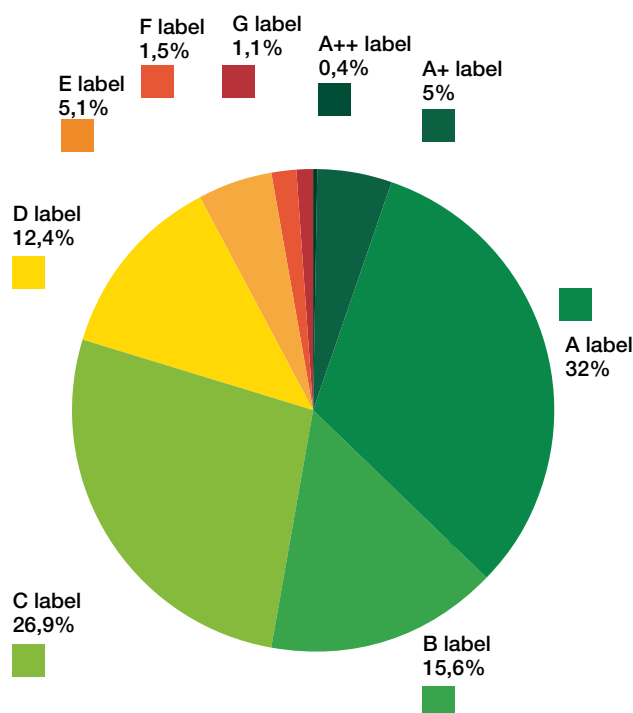
Wat vanuit Aedes de nieuwe drempel in de NTA 8800 wordt is nog onbekend.

De gemiddelde Co₂ uitstoot kunnen we niet juist weergeven in een grafiek. Dit komt omdat de berekeningsmethode in 2015 is veranderd en hierdoor een stijgende grafiek ontstaat die niet overeenkomt met de werkelijkheid.

Energielabels	2009	2020	Vershil
Aantal woningen met A++ label	0	15	15
Aantal woningen met A+ label	0	176	176
Aantal woningen met A label	6	1.137	1.131
Aantal woningen met B label	300	554	254
Aantal woningen met C label	711	953	242
Aantal woningen met D label	596	441	-155
Aantal woningen met E label	484	181	-303
Aantal woningen met F label	374	52	-322
Aantal woningen met G label	31	39	8

De stijgingen van gas, elektra en Co₂ zijn te wijten aan de nieuwe rekenmethodiek voor de Ei. 20 Woningen aan de Capucijnenstraat zijn niet verwerkt in EPAview, deze woningen hebben label A. In 2021 zijn deze woningen wel in het totaal in Vabi opgenomen.

Grafiek energielabels gehele bezit (oude en nieuwe rekenmethode)



Visie en doelstellingen 2008-2021

In 2008 is afgesproken dat in 2020 het gemiddelde label B en Ei 1,25 dienen te zijn. Met het nader voorschrift zijn de doelstellingen gewijzigd naar gemiddeld label B eind 2021. Tevens dienen corporaties de gemiddelde CO_2 uitstoot met 20% te verminderen. Maasvallei is begonnen met een gemiddelde Energie index van 1,85, momenteel is de index 1.42 (wenselijk < 1.4).

Eind 2020 zijn alle woningen, nieuwbouw en energetische opwaarderingen, omgezet van het oude label naar de nieuwe Energie index. Om een eerlijke index te krijgen dienen de woningen die na 2021 worden gesloopt uit het totaalbeeld gehaald te worden. Dit zijn woningen met een slecht label waar geen energetische maatregelen meer worden uitgevoerd.

Als we dit doorrekenen gaat Maasvallei Ei < 1,4 (B) eind 2021 halen.

In 2008 had Maasvallei een gemiddelde CO_2 uitstoot van 2943 kg per woning. Het streven voor 2020 is om nog maximaal 2.359 kg per woning CO_2 uit te stoten.

Op basis van de oude rekenmethodiek zouden we dit halen.

We zijn er echter achter gekomen dat bij de berekening van de nieuwe Ei, de gemiddelde CO_2 uitstoot ruim 30% hoger ligt. Hierdoor krijgen we geen goed beeld over de reductie van de CO_2 . Het probleem is ook bij Aedes bekend, helaas is er nog geen oplossing gevonden om de CO_2 goed te berekenen.

Met de nieuwe NTA 8800 wetgeving komt er een uniforme rekenmethode voor het energieverbruik (Kw/m^2) en ook de CO_2 uitstoot. Eind 2021 zal hier meer over bekend zijn.

Duurzaamheidsprojecten 2020

Er is met de voorbereiding gestart om 4 complexen in 2021 te verduurzamen en van het huidige label naar zeker label A te brengen. Het gaat om 93 woningen in de wijken Heer en Scharn.

In de binnenstad waren 2 complexen kandidaat om aan te sluiten op het warmtenet van Ennatuurlijk. Voor de 19 studentenwoningen aan de Lakenweverstraat is de uitvoering in september 2020 gestart. Dit project wordt in maart 2021 afgerond. De woningen zullen dan gasloos zijn. CV en warm water worden door Ennatuurlijk geleverd, Maasvallei zorgt voor elektrisch koken.

Het 2 de project aan het Bassin, het aansluiten van 34 woningen, is voor dit moment stop gezet. De kosten blijken hier zo hoog dat het onverantwoord is om deze woningen van het gas te halen. Samen met de gemeente, de andere 2 corporaties en Ennatuur-

lijk wordt een gebiedsplan opgesteld. Wellicht kunnen we een van de komende jaren op een verantwoorde manier deze 34 woningen alsnog aansluiten.



Maasvallei is eind 2020 2 pilots gestart om de woningen aan de Servatiusweg 95 en Niels Bohrstraat 1 gasloos te maken d.m.v. verwarming met infraroodplafondplaten van het bedrijf Greeniuz. We gaan samen met de bewoners en Greeniuz monitoren of deze manier van verwarmen een alternatief kan zijn om de woningen in de toekomst gasloos te maken.

Co₂ neutraal in 2050

In 2018 is samen met adviesbureau Atriensis de routekaart CO_2 neutraal 2050 van Aedes ingevuld. Hierin is beschreven hoe we ons bezit in 2050 CO_2 neutraal willen maken.

Maasvallei heeft dit verder gedetailleerd en een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld. In dit beleid staan de maatregelen en de kosten om het doel in 2050 te bereiken.

Eind 2021 moet de gemeente een warmtevisie klaar hebben en aangeven op welke manier elke wijk van warmte wordt voorzien. Denk hierbij aan warmtenetten, All Electric en eventuele andere gasloze oplossingen.



Hierop vooruitlopend zijn we met Servatius en Woonpunt al gesprekken gestart met Ennatuurlijk om het bestaand warmtenet in de binnenstad optimaal te benutten.

Uiteindelijk gaat Maasvallei 19 i.p.v. 53 bestaande woningen in de binnenstad aansluiten op het duurzame warmtenet. Dit komt door te hoge kosten in deze fase van het proces.

Maasvallei zal nog maar enkele woningen per jaar verkopen; dit zijn vaak oudere woningen die slecht scoren op energetisch gebied. Dit betekent dat het bezit van Maasvallei 'groener' wordt, echter het probleem wordt hiermee niet opgelost, maar verplaatst. 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 Servatius, Woonpunt en de gemeente Maastricht om te kijken op welke manier duurzaamheidsmaatregelen kunnen bijdragen om de woonlasten te verlagen. Hiervoor zijn prestatieafspraken opgesteld.

We houden de ambitie om ons woningbezit te 'vergroenen', de vermindering van CO₂ uitstoot van 20% t.o.v. 2008 zal Maasvallei realiseren.

Kern 2

Samenwerken

Ons werkveld kenmerkt zich als een dynamische omgeving waar in een groot aantal instanties en organisaties actief is om een bijdrage te leveren aan de aanpak van volkshuisvestelijke opgaven en leefbaarheidsvraagstukken. Om onze doelen te bereiken, werken wij op vele fronten samen met stakeholders. De reden hiervoor is simpelweg dat wij niet alles alleen kunnen, maar nog belangrijker is dat wij er sterk in geloven dat samenwerking ons allemaal verder brengt. De multidisciplinaire samenkomst en de openheid in de samenwerking zorgt voor synergie. Hiervan zijn

wij stellig overtuigd. Dagelijks werken wij samen met huurders, gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnspartners aan diverse vraagstukken op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de wijken. Juist door samen te werken kunnen wij sociaal innoveren.

Overlegstructuur Maasvallei

In onderstaande overlegstructuur staat beschreven hoe vaak, met wie en waarover Maasvallei overleg voert:

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Gemeenten	Gemeente Maastricht	Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken inz. besluitvorming en sturing strategie & beleid Ambtelijk Overleg Wonen en Wijken inz. coördinatie prestatieafspraken Werkgroepen t.b.v. uitwerking prestatieafspraken Veilige Buurten Teams Geprioriteerde personen door Veiligheidshuis	<ul style="list-style-type: none"> • BOWW 6x per jaar • 7 x per jaar • Frequent • Naar behoefte • 12x per jaar

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Gemeenten vervolg	Gemeente Eijsden-Margraten	Bestuurlijk Overleg besluitvorming en sturing strategie & beleid Ambtelijk Overleg inzake uitvoering prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none"> • 3x per jaar • 4x per jaar en naar behoefte bilateraal
	Gemeente Gulpen	Bestuurlijk Overleg inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid Ambtelijk Overleg inzake uitvoering prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none"> • 1x per jaar • 2x per jaar en naar behoefte bilateraal
Corporaties	Woningstichting Berg & Terblijt	Dienstverleningsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Zeer frequent overleg tussen dienstverleningsteam en bestuur van Woningstichting Berg & Terblijt • 1x per jaar bestuurlijk niveau
	Woningstichting Servatius	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • 7x per jaar overleg tussen bestuurders (DOC) • Zeer frequent overleg tussen medewerkers over projecten en terreinen van samenwerking
	Woningstichting Woonpunt	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • 7x per jaar overleg tussen bestuurders (DOC) • Zeer frequent overleg tussen medewerkers over projecten en terreinen van samenwerking
	Woningstichting Wonen Limburg	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • 7x per jaar overleg tussen bestuurders (DOC) • Zeer frequent overleg tussen medewerkers over projecten en terreinen van samenwerking

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Huurdersoverleg	Huurdersvereniging Woonvallei	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • 4x per jaar bestuurlijk • 1x per jaar strategiedag met HBV
	Bewonersoverleggen op complexniveau (BOC)		<ul style="list-style-type: none"> • 12x per jaar met wijkconsulenten • Frequent overleg met medewerkers over inhoudelijke zaken en vragen • 2x per jaar (minimaal) bewonersoverleg • 1x per jaar BOC-dag
Studentenhuisvesting	Bestuurlijk overleg Studenten Huisvesting Maastricht (SSHM)	Samenwerking corporaties, UM en gemeente over huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> • 2x per jaar bestuurlijk overleg
	Ambtelijk overleg	Uitwerking prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none"> • Frequent overleg naar behoefte
Externe toezichthouders	Autoriteit Woningcorporaties (AW)	Oordeelsbrieven, financiële continuïteit en governance	<ul style="list-style-type: none"> • 1x per jaar
	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Borgingsbrief Business Risks	<ul style="list-style-type: none"> • 1-2x per jaar
Zorg en welzijn	Envida	Stakeholder/zorgcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig complexoverleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Veiligheidshuis	Samenwerking overlast-/aandachtspersonen	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig casusoverleg • Jaarlijks ambtelijk overleg
	Buurtbemiddeling	Samenwerking/ Mediation buurtconflicten	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig casuïstiek overleg • 4x per jaar stakeholders-overleg onder voorzitterschap van Maasvallei
	Trajekt	Stakeholder/welzijn	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig casusoverleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Levanto	Stakeholder/individuele zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig casusoverleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Veilige Buurten Team	Samenwerking veiligheid in Buurten		<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks in BOWW
Overig	Thuis in Limburg	Samenwerking corporaties t.a.v. woningtoewijzing	<ul style="list-style-type: none"> • 1x per jaar DB • 1x per jaar coördinatiegroep • 1x per jaar gebruikersgroep
	PIM-Zuid	Dienstverleningsovereenkomst Inzake beheer en instandhouding woonwagenlocaties	<ul style="list-style-type: none"> • 2x per jaar AVA (bestuurder) • 4x per jaar Dagelijks Bestuur • Frequent overleg tussen medewerkers inhoudelijk
	Ad Hoc	Dienstverleningscontract inzake tijdelijke verhuur sloopcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig complexoverleg
	GGD	Casus gebonden	<ul style="list-style-type: none"> • O.b.v. aandienen casuïstiek
	Kredietbank	Casus gebonden	<ul style="list-style-type: none"> • O.b.v. aandienen casuïstiek
	Stakeholder; individuele zorg	Casus gebonden	<ul style="list-style-type: none"> • O.b.v. aandienen casuïstiek
	AEDES	Koepelorganisatie woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse ledenbijeenkomsten (bestuurder en medewerkers)
	Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties		<ul style="list-style-type: none"> • Diverse bijeenkomsten (bestuurder)
	Stekademy	Samenwerkingsplatform tussen 15 corporaties m.b.t. innovatie van beleid en organisatie	<ul style="list-style-type: none"> • 4 x per jaar ALV • Participatie in de leerlijn 'Veranderkracht'. • Initiator van de leerlijn 'De Wijk van Morgen' (innovatieve woon- en zorg-concepten in de wijk)
	Directeurenoverleg corporaties Maastricht (DOC)	Samenwerking/afstemming	<ul style="list-style-type: none"> • 7x per jaar tussen bestuurders en medewerkers strategie

Prestatieafspraken

Wij maken prestatieafspraken met de gemeenten waarin we actief zijn. Deze prestatieafspraken zijn verdeeld over een aantal thema's die in relatie staan tot de volkshuisvesting. Deze afspraken worden gemaakt tussen de corporaties, de gemeente en de huurdersverenigingen. In formele zin hoeven alleen prestatieafspraken te worden gemaakt wanneer de betreffende gemeente een lokale Woonvisie heeft vastgesteld.

In 2020 heeft Maasvallei prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Maastricht, de gemeente Eijsden-Margraten en de gemeente Gulpen-Wittem. Gezien het beperkt aantal woningen dat wij in de gemeente Beek hebben, zijn er met deze gemeente nog geen prestatieafspraken gemaakt, wel heeft Maasvallei een bod uitgebracht in 2020 voor de activiteiten in 2021. Wij zullen jaarlijks een bod met voorgenomen activiteiten in deze gemeente uitbrengen.

Gemeente Maastricht

Het merendeel van het bezit van Maasvallei ligt in de gemeente Maastricht. In 2020 zijn de prestatieafspraken, net als de afgelopen jaren, in samenspraak met de gemeente, de andere corporaties en de huurdersbelangenverenigingen tot stand gekomen. De prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van een themagerichte aanpak. Onze huurdersvereniging Woonvallei vertegenwoordigt hierbij onze huurders en heeft bij het tot stand komen van ons bod en de uiteindelijke prestatieafspraken een belangrijke rol gehad.

In het document 'Wonen en Wijken Maastricht 2020' zijn de prestatieafspraken over 2020 geformuleerd. De afspraken en doelen zijn ondergebracht in een zestal thematische prestatievelden:

1. Betaalbaarheid.
2. Wonen en zorg.
3. Woonruimteverdeling.
4. Leefbaarheid & veiligheid.
5. Duurzaamheid.
6. Vastgoed.

De voortgangsbewaking vond plaats in het Bestuurlijk overleg Wonen en Wijken (BOWW). De praktische uitwerking werd gecoördineerd vanuit het Ambtelijk Overleg Wonen en Wijken (AOWW). De feitelijke uitwerking vond plaats in de diverse werkgroepen. In het verslagjaar is onder meer gewerkt aan:

- *Betalbaarheid*

In overeenstemming met de prestatieafspraken 2020 hanteerde

Maasvallei in de gemeente Maastricht een huurverhoging van maximaal 3,6% (inflatie 2,6% + extra ruimte 1%). Om de verschillen tussen oude en nieuwe huurders in huurprijzen te verkleinen is bij de huurverhoging in 2020 wederom gebruik gemaakt van een staffel, zodat de huurprijzen die het verst afliggen van de streefhuur, met in acht name van de wettelijke kaders, met grotere stappen naar de streefhuur gebracht worden. Het streven is dat corporaties 80% van de DAEB huurwoningen verhuren op of onder de tweede aftoppingsgrens € 636,40 per maand). Maasvallei realiseerde in 2020 uiteindelijk 80%. In 2020 zijn de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging ad. € 19.612,- ingezet om de veiligheid in de woningen en complexen te verbeteren. Maasvallei heeft invulling gegeven aan de afspraak om voldoende betaalbare woningen te behouden door de verkoopaantallen van gereguleerd vastgoed te minimaliseren. In 2020 zijn er 3 woningen verkocht. Dit betroffen twee zelfstandige DAEB-woning uit de huursegmenten 'betaalbaar' respectievelijk 'duur boven de huurtoeslaggrens' en een niet-DAEB woning. Daarnaast is zorgcomplex 'Villa Keizerskroon' met 21 intramurale zorgunits aan stichting Cicero Zorggroep verkocht.

Maasvallei heeft in het verslagjaar deelgenomen aan het vervolg van de pilot 'Databank vroegsignalering' met als doel om uithuiszettingen ten gevolge van (huur) schulden te voorkomen door middel van een vroegtijdige interventie. De resultaten in 2020 worden door Maasvallei als 'positief' beoordeeld. Daarom zet Maasvallei in op continuering van deze pilot, op voorwaarde dat elke stakeholder de pilot (financieel) ondersteunt.

- *Wonen en zorg*

In 2020 is Maasvallei gestart met een project om de vraagkant naar zorggeschikte woningen af te zetten tegen de aanbodkant van zorggeschikte woningen. Dit in relatie tot een Wmo-convenant dat in 2021 gereed moet zijn inclusief de verantwoordelijkheidsverdeling tussen corporaties en gemeente in geval van woningaanpassingen.

- *Woonruimteverdeling*

In het verslagjaar heeft de woonruimteverdeling wederom via Thuis In Limburg plaatsgevonden. Om de slagingskans op huisvesting bij jongeren gelijkwaardig te krijgen met de slagingskans van ouderen, hanteert Maasvallei mede het principe van loting. Maasvallei nam in 2020 deel aan de pilot 'Housing' en is van oordeel dat deze pilot succesvol verloopt en leidt tot positieve resultaten en is voornemens om haar deelname aan deze pilot in 2021 te continueren. Het aandeel 'urgenten' loopt steeds verder

op. Tevens worden de geplande aantallen voor maatwerk niet gehaald. Verder komt de verhouding tussen enerzijds regulier woningzoekenden die van het aanbodmodel gebruik moeten maken en anderzijds de woningzoekenden die van het distributiemodel gebruik kunnen maken, steeds verder onder druk te staan. Dit alles is aanleiding om het woonruimteverdeelmiddel in 2021 te evalueren.

• *Leefbaarheid & Veiligheid*

Op basis van nacalculatie bleek dat er in het verslagjaar portefeuille breed € 351.576,- aan leefbaarheid en veiligheid is uitgegeven. Deze uitgaven zijn gerelateerd aan diverse werkzaamheden, activiteiten en de personele inzet om de leefbaarheid en de veiligheid in en rondom ons woningbezit te verbeteren.

Wij vinden het belangrijk om nauwe contacten met onze huurders te onderhouden. Deze contacten borgen we onder meer door huisbezoeken te houden, overleggen met de bewonerscommissies en de Huurdersbelangenvereniging te plannen, evenals complexschouwen te organiseren en sociale initiatieven van huurders te faciliteren. De corona-omstandigheden beletten ons helaas om in 2020 fysiek complexschouwen te houden. De fysieke bezoeken zijn daarom vervangen door 11 digitale overleggen met complexvertegenwoordigers. Verder zijn er diverse andere acties gedaan en initiatieven opgepakt ten behoeve van leefbaarheid en participatie. Voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten en -projecten die in 2020 tot uitvoering zijn gekomen:

- Bezoeken van studentenpanden en opbouwen overlegstructuren met studenten.
- Samenwerking met Servatius en Woonpunt op het gebied van bewonersparticipatie.
- Aanbrengen van camera's ten behoeve van de veiligheid rondom wooncomplexen.
- Diverse schoonmaak-/opruimacties met bewoners van gezamenlijke ruimten en fietsenstallingen.
- Kleinschalige en kortdurende projecten, zoals de aanpak van de groenaanplant aan de Dampstraat en het opschonen van het terrein achter een wooncomplex aan de Herbenusstraat.

Daarnaast hebben wij in 2020 deelgenomen aan de overleggen met het Veiligheidshuis, de Veilige Buurten Teams en de bijeenkomsten van de werkgroep Veiligheid en Leefbaarheid om overlast en onveiligheid in de buurten en in en nabij woningen en wooncomplexen in beeld te brengen. Sinds enige jaren is er een stijging van het aantal burenruzies/overlast tussen huurders waarneembaar. Deze casussen worden in eerste instantie door-

verwezen naar Stichting Buurtbemiddeling Maastricht waarmee Maasvallei samenwerkt.

In 2020 is ook gewerkt aan de voorbereiding van het realiseren van een Bewonerskrachtenteam in de wijk Amby. De doelstelling is om in deze wijk een team van bewoners van zowel koop- als huurwoningen te formeren dat als een extra paar 'ogen en oren' van Maasvallei fungeert in het kader van schoon, heel en veilig. In 2021 zal dit Bewonerskrachtenteam daadwerkelijk actief worden.

• *Duurzaamheid*

In 2020 heeft Maasvallei haar woningbezit verder verduurzaamd. De komende jaren zal Maasvallei structureel een deel van haar bezit verduurzamen en - waar mogelijk - daarbij gezamenlijk optrekken met de andere corporaties en de samenwerking opzoeken met stakeholders. Het woningbezit van Maasvallei zal in 2021 gemiddeld een energielabel B hebben.

In 2020 is met de gemeente en de andere corporaties gestart met de stakeholder gesprekken over de warmtevisie. Hierbij was de insteek om in 2020 te komen met een concept warmtevisie. Voor corporaties is de Transitievisie Warmte van groot belang. Ingrepen aan het vastgoed moeten immers afgestemd worden op de toekomstige energievoorziening in de wijk. Woonlastenbeperking voor onze huurders is daarbij een belangrijk speerpunt. De gemeente heeft de regierol in de wijkgerichte aanpak. De gemeente betreft de corporaties nauw bij de totstandkoming van de Transitievisie Warmte, zeker vanwege de rol als Startmotor die corporaties toegewezen hebben gekregen. In de Transitievisie Warmte zal het tijdspad moeten staan voor de (stapsgewijze) aanpak richting aardgasvrije woningen. Voor de wijken waarin de gemeente voor 2030 aan de slag gaat, zullen in de Transitievisie Warmte ook de mogelijke alternatieve warmteoplossingen weergegeven staan. De corporaties hun input is dus gewenst op diverse vlakken.

• *Vastgoed*

Begin van 2020 is de omgevingsvisie vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet besproken met de corporaties. In deze Omgevingsvisie staat beschreven hoe de fysieke leefomgeving van Maastricht zich zal ontwikkelen en hoe een en ander beheerd gaat worden tot 2040. Daarnaast richt de visie zich op nieuwe ontwikkelingen in de stad.

Binnen de werkgroep Vastgoed worden verder ervaringen gedeeld van de verschillende projecten en gebiedsontwikkelingen. Hierbij is de insteek om gezamenlijk met de gemeente te zorgen voor zo soepel mogelijk doorlopen van de verschillende procedu-

res en aspecten bij deze ontwikkelingen. In 2020 is in dit kader een start gemaakt met een gezamenlijk plan van aanpak voor de ontheffing van de flora en fauna voor de stad Maastricht, tevens is een start gemaakt met de actualisatie van het Grond en Vastgoedbeleid. In 2021 zullen hier nadere afspraken over gemaakt gaan worden. Door de Covid-19 maatregelen en beperkingen is een en ander vertraagd en zal verder vorm krijgen in 2021.

In 2020 zijn onderzoeken gedaan om te komen tot een actualisatie van de woonprogrammering voor de regio en de stad Maastricht. Deze zal concreet vorm krijgen in 2021. De vastgoedplannen van Maasvallei voor 2020 zijn reeds afgestemd en dienen hier rekening mee te houden. In onderstaande tabel komen de geprognoseerde en definitief gerealiseerde vastgoedontwikkelingen in 2020 terug.

2020	Prognose	Gerealiseerd
Nieuwbouw	20	21
Sloop	0	0
Verkoop	5	24*
Aankoop	0	0
Renovaties (woningen)	53	19
Verandering woningvoorraad	0	-3

* Dit betreft de verkoop van 2 DAEB-woningen en 1 niet-DAEB woning aan particulieren en een complex met 21 intramurale zorgunits ten behoeve van 24-uurs zorg aan Stichting Cicero Zorggroep.

Gemeente Eijsden-Margraten

Maasvallei heeft in deze gemeente 56 eengezinswoningen en levert daarmee een beperkte bijdrage aan het huisvesten van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. De woonruimteverdeling vindt plaats via Thuis in Limburg. In 2020 hebben de gemeente, de woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt en hun Huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken gemaakt met betrekking tot de navolgende onderwerpen:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Huisvesting van urgente doelgroepen.
3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.
4. Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen.
5. Verduurzaming sociale woningvoorraad.
6. Inzet voor leefbaarheid.

Procesafspraken

In 2020 hebben er drie bestuurlijke overleggen tussen de ge-

meente en de in deze gemeente actieve corporaties plaatsgevonden. Hiermee is voldaan aan de prestatieafspraken om minimaal twee keer per jaar een bestuurlijk overleg te laten plaatsvinden.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

In overeenstemming met de prestatieafspraken 2020 hanteerde Maasvallei in de gemeente Eijsden-Margraten een huurverhoging van maximaal 3,6% (inflatie 2,6% + extra ruimte 1%). Om de verschillen tussen oude en nieuwe huurders in huurprijzen te verkleinen is bij de huurverhoging in 2020 wederom gebruik gemaakt van een staffel, zodat de huurprijzen die het verst aflaggen van de streefhuren, met in acht name van de wettelijke kaders, met grotere stappen naar de streefhuur gebracht worden. Vanaf het moment dat de huurprijs de streefhuur bereikt, wordt deze inflatievolgend verhoogd.

In 2020 is gestart met het werken met een woonbegroting. De conceptbegroting is op 2 juli 2020 aan de bestuurders voorgelegd. Volledige invulling van deze woonbegroting heeft nog niet kunnen plaatsvinden, vanwege het ontbreken van een inzichtelijke woonzorgvraag in Eijsden-Margraten. Ook input van de woonbegroting als gevolg van de wijkvisie heeft niet plaats kunnen vinden. De corporaties hebben via hun wijkvisie wel de verwachte woonbehoefte binnen het sociale huursegment in kaart gebracht.

In het verslagjaar heeft Maasvallei deelgenomen aan de voorbereidingen voor de uitvoering van een woonbehoefte-onderzoek dat (bij voldoende aanleiding) gevolgd wordt door een schaarste-onderzoek. Deze onderzoeken worden op verzoek van de gemeenteraad uitgevoerd om te beoordelen of er aanleiding is om een Huisvestingsverordening in te stellen. Het woonbehoefte-onderzoek wordt in 2021 uitgevoerd.

Maasvallei heeft in 2020 geen sociale huurwoningen in Eijsden-Margraten verkocht, waardoor de (sociale) woningvoorraad binnen Eijsden-Margraten gelijk is gebleven ten opzichte van de voorraad in 2019.

Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Maasvallei heeft in het vierde kwartaal de zorggeschiktheid van haar woningbezit in Eijsden-Margraten geïnventariseerd. Het huidige bezit betreft grondgebonden eengezinswoningen en deze zijn niet gelabeld als 'zorggeschikt'. De door de corporaties gevraagde geactualiseerde woonzorgvraag voor Eijsden-Margraten is in het vierde kwartaal ontvangen en zal mede de input vormen voor de woonbegroting voor 2021. Tevens is er overleg gevoerd met het gemeentelijke sociale team over mogelijke samenwer-

kingsafspraken op het gebied van Wmo in de lijn met de bestaande regionale Wmo-convenanten.

Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen

Maasvallei heeft in het verslagjaar in deze gemeente geen woningen gerealiseerd, verkocht of gesloopt. Met behulp van de in 2019 in gebruik genomen tool 'Wijkvisies' heeft Maasvallei inzicht gekregen in een groot aantal sociaal- demografische gegevens van wijken in Eijsden-Margraten die zij gebruikt om de toekomstige woonbehoefte te indiceren.

Huisvesting van urgente doelgroepen

Maasvallei heeft in deze gemeente geen vastgoed dat passend is voor de opvang van urgente doelgroepen en beheert in opdracht van de gemeente daarom 13 units die bestemd zijn voor de opvang van woonurgente. In 2020 was het vaststellen van een urgentieregeling voor Eijsden-Margraten geagendeerd, maar omwille van agendatechnische redenen is besluitvorming over dit onderwerp naar 2021 verschoven.

Verduurzaming sociale woningvoorraad

Het woningbezit van Maasvallei in de gemeente Eijsden-Margraten is te betitelen als 'nieuwbouw' en heeft een energielabel A of hoger, waarmee het voldoet aan de huidige duurzaamheidsdoelstellingen vanuit het Rijk. In 2020 zijn er daarom geen werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot verdere verduurzaming of het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit.

Inzet voor leefbaarheid

Het beleid van Maasvallei voorziet in het reserveren van personele capaciteit en budget voor het oppakken van leefbaarheidsprojecten in gebieden waar Maasvallei woningbezit heeft. Op basis van nacalculatie bleek dat er in het verslagjaar portefeuille breed € 351.576,- aan leefbaarheid is uitgegeven. Vanwege het kwalitatief hoogwaardige woningbezit, de dito leefomgeving en de beperkingen vanwege de corona-omstandigheden, heeft Maasvallei in 2020 in de gemeente Eijsden-Margraten geen specifieke leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, behoudens het reguliere onderhoud aan de woningen en het omringende groen om een goede leefbaarheid te behouden.

Gemeente Gulpen-Wittem

In de gemeente Gulpen-Wittem zijn de woningstichtingen Wonen Wittem, Krijtland Wonen, Woonpunt en Maasvallei actief. In 2020 zijn er prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2020-2023. Jaarlijks wordt een tussenevaluatie gehouden om te toetsen in

welke mate er uitvoering gegeven is aan de gemaakte afspraken. Maasvallei bezit in de gemeente Gulpen-Wittem 57 woningen, waarvan 34 DAEB-woningen en 23 niet-DAEB woningen.

Het woningbezit in Gulpen-Wittem is te betitelen als 'modern' en kwalitatief goed (energielabel A). Het voldoet aan de wensen van de huurders. Maasvallei heeft in 2020 daarom geen ingrijpende technische werkzaamheden aan dit vastgoed uitgevoerd.

In het verslagjaar bereikten ons geen klachten omtrent de leefbaarheid en veiligheid rondom ons bezit. Ten gevolge van de corona-omstandigheden zijn de geplande complexschouwen niet doorgegaan. Zodra de omstandigheden dit weer toelaten, worden ze alsnog uitgevoerd. De werkzaamheden met betrekking tot het reguliere onderhoud, groenonderhoud, schoonmaak e.d. zijn wel uitgevoerd. Het groenonderhoud en schoonmaak dat niet valt onder de servicekosten van huurders, is vanuit het leefbaarheidsbudget gefinancierd.

Onder leiding van de gemeente is er in 2020 een werkgroep gestart die de opdracht heeft om input te leveren voor de Transitievisie Warmte. Maasvallei maakt onderdeel uit van deze werkgroep en neemt deel aan de overleggen.

Zorg en welzijn

De verwachting is dat de komende jaren het aantal burgers dat een zorggeschikte woning nodig heeft zal stijgen. Daarnaast zal het aantal burgers dat uitstroomt uit GGz en Maatschappelijk opvang toenemen. Deze burgers hebben vaak een combinatie van wonen en zorg nodig. Dit vraagt om een verbeterde samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders.

Maasvallei heeft in 2020 het initiatief genomen dit vast te leggen in de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen. Deze zijn door de belangrijkste partijen ondertekend.

Daarnaast is in 2020 een samenwerkingsstructuur gebouwd tussen de drie genoemde partijen, waarin alle projecten en initiatieven op het vlak van wonen en zorg integraal worden aangevlogen. Dit moet voor de burger resulteren in de juiste woning in combinatie met de juiste zorg/begeleiding.

Huurders

Maasvallei biedt haar huurders graag de gelegenheid invloed uit te oefenen op het beleid en het beheer van het bezit en hun mening of wensen kenbaar te maken. Wij betrekken onze huurders nadrukkelijk bij het realiseren van onze doelstellingen. Daarbij bekijken we steeds of de huidige manieren van informatie-uitwissel-

ling nog aansluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep. 2020 was natuurlijk voor iedereen een bizar jaar. Hoewel fysiek afspreken vaak niet mogelijk was, hebben we het contact met onze huurders in stand gehouden. We hebben via de mail of telefonisch de vinger aan de pols gehouden om op de hoogte te blijven van de wensen en voorkeuren van onze huurders en hier zoveel als mogelijk op in te spelen.

Huurdersvereniging

Onze huurdersvereniging Woonvallei is voor Maasvallei een belangrijke stakeholder. Om een sterke professionele en onafhankelijke huurdersvereniging mogelijk te maken stelt Maasvallei jaarlijks een bedrag ter beschikking aan Woonvallei voor de uitvoering van haar werkzaamheden en om expertise in te kunnen schakelen, die zij nodig acht en/of eigen kennis te verrijken door middel van cursussen en opleiding.

Er vindt regelmatig overleg plaats op diverse niveaus met de HV om op deze manier hun wensen en voorkeuren te kunnen achterhalen. Daarnaast proberen wij hen zoveel als mogelijk te ondersteunen en te informeren zodat zij op strategisch niveau goed kunnen functioneren. De contacten verlopen goed en er is een open en eerlijke communicatie met elkaar.

Woonvallei bestond in het verslagjaar 25 jaar. We hebben bij dit heugelijke feit stilgestaan door het aanbieden van een mooi beeldje en een financiële bijdrage geleverd in de verspreiding van hun attentie voor hun leden.

Bewonerskrachtteams

Een leefbare wijk waar mensen prettig wonen met weinig overlast, kenmerkt zich door balans. De Gemeente Maastricht zorgt voor een veilige omgeving en de Maastrichtse corporaties voor een prettige woning, die regelmatig wordt onderhouden. Maar de belangrijkste factor voor het welbevinden zijn de bewoners zelf. Betrokkenheid van de bewoners is onmisbaar wanneer het er om gaat een wijk te verbeteren. Wanneer bewoners zelfredzaam zijn en verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving, zal de samenhang tussen de individuen groeien en hiermee de sociale cohesie.

In de vorm van bewonerskrachtteam willen wij een pilot starten in de wijk Amby. De wijken waar Maasvallei woningen bezit, zijn gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen. Daarom is het van belang om samen in gesprek te gaan, zodat alle burgers in de wijk hier profijt van ondervinden. We werken in deze nauw samen met het Buurtplatform, Servatius en de Gemeente. In 2021 zal dit verder handen en voeten krijgen.

Bewonersoverleg op complexniveau

In diverse complexen zijn verschillende bewonersnetwerken actief en hebben wij een participerende en ondersteunende rol. De bewoners overleggen zorgen voor betrokkenheid van bewoners, hetgeen van belang is voor het complex en de buurt/wijk. Zij fungeren als klankbord en verbinden in de buurt. Goede samenwerking leidt tot mooie initiatieven.

Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt er toe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder ontvangen en snel en accuraat kunnen handelen.

Bewonersoverleg met studenten

Een aparte doelgroep qua participatie zijn onze studenten. Sinds een paar jaar hebben we beter contact met onze studenten en leren we hoe langer hoe meer wat hun wensen en voorkeuren zijn. We betrekken ze veelvuldig bij vraagstukken die studenten aangaan en krijgen een positieve en constructieve feedback. De contacten met studenten blijven we uitbreiden.

Op initiatief van een van onze studentes is de projectgroep Sustainable Student Housing gestart.

Het project heeft als doel om meer klimaat-bewustzijn te creëren onder studenten en woningcorporaties, en om samen te onderzoeken hoe studenten in Maastricht duurzamer kunnen gaan wonen. Een breed scala aan vraagstellingen en onderzoeksvormen zijn hierbij denkbaar. Er zullen vier projectfasen worden doorlopen, betreffende de vraagverheldering, dataverzameling, data-analyse en het schrijven van een adviesrapport. Elke fase duurt ongeveer één maand en wordt afgesloten met een presentatie aan de opdrachtgevers en geïnteresseerden.

Match

Een ander contact met studenten vindt plaats via Match. Bij Match geloven ze in de kracht en het nut van maatschappelijke betrokkenheid. Via vrijwilligerswerk tijdens de studie kunnen studenten hun sociale en professionele vaardigheden ontwikkelen. Match is er voor studenten die een maatschappelijke bijdrage willen leveren in Maastricht. Studenten doen zo ervaring op en worden uitgedaagd om hun professionele vaardigheden en talenten toe te passen in een real-life setting. Voor Maasvallei een prettige manier om met studenten zaken in wijken aan te pakken.

Maasvallei is wekelijks in contact met de studenten van Match De Heeg om activiteiten in de wijk te bespreken. Onze netwerkpartners van Trajekt en Sociaal Team zijn hierbij ook nauw betrokken. Onderwerpen van gesprek zijn eenzaamheid, saamhorigheid bevorderen etc.

Jaarlijkse BO dag

Ieder jaar zetten wij onze vrijwilligers in het zonnetje. We bedanken hen dan voor hun inzet en betrokkenheid bij Maasvallei. Meestal wordt er een activiteit georganiseerd waarbij het thema wonen centraal staat, voorafgegaan door een lunch. Dit jaar was het helaas niet mogelijk iets fysieks te organiseren. Daarom hebben al onze leden van de bewonerscommissies en onze contactpersonen een cadeaubon ontvangen.

Bewonersparticipatie 2.0

Een verzamelnaam voor allerlei participatievormen, individueel of per groep, complex of buurtgebonden, eenmalig, tijdelijk of structureel. Het kan gaan over geïnformeerd worden, meedenken, uitvoerende klussen doen, projecten realiseren en nog veel meer. Naast de bestaande formele BOC's gaan we hoe langer hoe meer over naar andere en informelere vormen van bewonersparticipatie.

Kleinschalige projecten

Deze kleinschalige projecten, die vaak kortdurend van aard zijn, worden gehouden in een straat of buurt. Ze ontstaan vaak doordat bewoners via klantenpanels aangeven welke wensen en voorkeuren zij voor hun omgeving hebben. Bewoners nemen dus zelf initiatief en voelen zich op deze manier meer betrokken en verantwoordelijk voor hun directe omgeving. Ook kunnen zaken op deze manier sneller en effectiever worden opgepakt.

FF Buurten

Wij bezoeken persoonlijk de complexen. Bewoners hoeven niet naar kantoor te komen, maar wij komen naar hen. Of we spreken af op een locatie bij hen in de buurt indien dit wenselijk is. Het is laagdrempelig en het persoonlijke contact wordt zeer op prijs gesteld. Nabijheid, benaderbaar en zichtbaar zijn hierbij sleutelwoorden.

Themabijeenkomsten

In 2020 hebben we een themabijeenkomst voor onze BOC's georganiseerd. Het thema dat hierin centraal stond was 'brandveiligheid'. De brandweer heeft hierover een interessante presentatie gegeven. BOC's worden op deze manier geïnformeerd over zaken die in en rondom hun complexen spelen en zij kunnen hun achterban informeren. Deze bijeenkomsten willen we tweemaal per jaar organiseren. Afhankelijk hoe het coronavirus zich ontwikkelt, zullen we ook naar digitale bijeenkomsten overgaan.

Zelfredzaamheid

Het bevorderen van zelfredzaamheid in de maatschappij en de

zorg wordt steeds belangrijker. Er is sprake van een dubbele vergrijzing. Verhoudingsgewijs komen er steeds meer ouderen en ouderdom komt nu eenmaal met gebreken. Er ontstaat een groter tekort aan zorgverleners en deze zorgverleners zullen gemiddeld ook steeds ouder worden en daardoor kwetsbaarder zijn. Van twee kanten wordt het belang van zelfredzaamheid dus groter.

Op het gebied van wonen in relatie tot zorg en welzijn zullen daarom nieuwe, innovatieve arrangementen ontwikkeld moeten worden om de betaalbaarheid te kunnen garanderen. Maasvallei wil graag hierin het voortouw nemen door proactief met zorginstellingen in gesprek te gaan en te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is. Betaalbaarheid en geschiktheid van de woningen staat daarbij voorop.

Daarnaast is het van belang om vooral flexibel te zijn omdat zorgverlening en woonwensen in de toekomst sneller zullen veranderen.

Kern 3 Organisatie

Strategische 4 jaren cyclus

Het ondernemingsplan is vastgesteld voor de periode 2017 tot en met 2021. Jaarlijks wordt beoordeeld of de strategische documenten nog aansluiten bij de nieuwe actualiteit. Herijking in 2019 resulteerde in een aangescherpte strategie met de volgende vier strategische speerpunten:

- Ultieme klanttevredenheid.
- Voorzien in de woonbehoefte nu en in de toekomst.
- Efficiënte organisatie.
- Medewerkers met lerend en zelforganiserend vermogen.

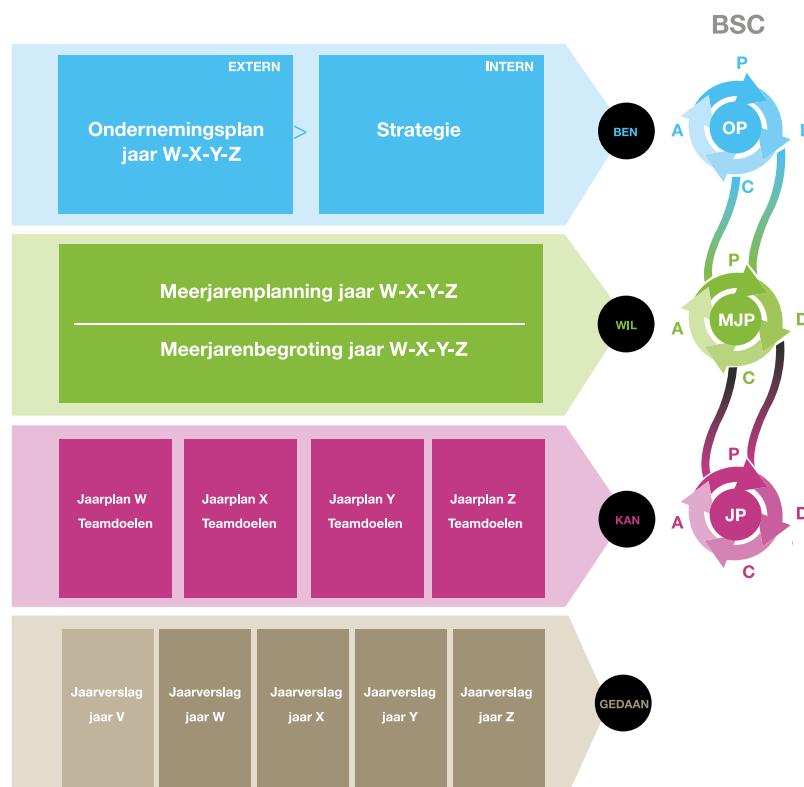
De strategische speerpunten worden samen met de medewer-

kers vertaald in concrete procesacties. De verzameling van deze acties resulteert in een meerjaren- en jaarplanning welke meebeweegt met wat op strategisch niveau is vastgesteld en geen statisch geheel is. De medewerkers van Maasvallei dragen vanuit hun vakgebied bij aan de realisatie en actualisatie.

In 2021 zal Maasvallei een nieuw ondernemingsplan ontwikkelen en hierbij de medewerkers en andere stakeholders betrekken. Hiervoor zal er eerst een SWOT-analyse gemaakt worden waarbij Maasvallei zich door een onafhankelijk bureau zal laten spiegelen en uitdagen.

Schematisch ziet deze cyclus er als volgt uit:

4 jaren cyclus

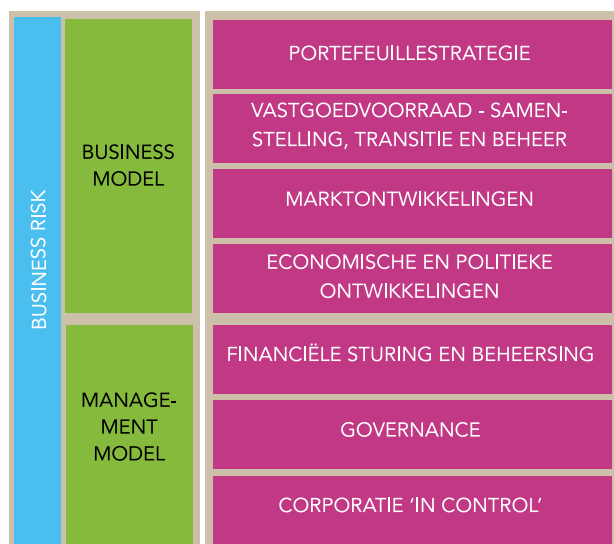


Risicomanagement

In 2020 heeft Maasvallei het risicomanagementbeleid opgesteld, hierin is de gehele systematiek van risicomanagement beschreven. Bij Maasvallei is risicomanagement een integraal onderdeel van alle processen en draagt het bij aan het bereiken van onze doelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Van belang hierbij is een integrale en samenhangende systematiek. Maasvallei heeft een overzicht van alle risico's die het realiseren van onze doelstellingen in de weg zouden kunnen staan. Er zijn risico's benoemd en beheersmaatregelen getroffen om deze risico's te mitigeren. Het risicomanagement van Maasvallei is bedoeld voor alle medewerkers, de ondernemingsraad, de raad van commissarissen en de stakeholders. Risicomanagement dient het risicobewustzijn van medewerkers te vergroten.

Strategische risico's

Maasvallei zoekt op strategisch niveau continu de juiste balans tussen ambities en risico's. Maasvallei heeft in het Ondernemingsplan 2017-2021 en het herijkte Strategisch Plan 2019-2021 de richting bepaald en hieraan vier strategische speerpunten verbonden. Strategische risico's kunnen het behalen van deze doelen in de weg staan. Het WSW heeft voor de woningcorporaties een risico-beoordelingsmodel opgesteld waarin 24 risicogebieden gedefinieerd zijn. Maasvallei heeft aan deze risicogebieden vier eigen risicogebieden toegevoegd. In maart 2017 heeft een nulmeting van de 28 risicogebieden plaatsgevonden. In november 2019 is deze exercitie opnieuw uitgevoerd. Deze meting is uitgevoerd door de squad strategie; een multidisciplinair team van beleidsadviseurs inclusief de directeur-bestuurder. Het resultaat van deze meting is een goede en samenhangende analyse van de strategische risico's voor Maasvallei. In het eerste kwartaal van 2021 wordt deze risicoanalyse geactualiseerd. In onderstaande tabel zijn de 28 risicogebieden onderverdeeld in zeven risicokaders:



In de volgende kolom een totaaloverzicht van de 28 risicogebieden waarbij de door Maasvallei toegevoegde risico's in het groen zijn weergegeven:

Portefeuillestrategie

1. Portefeuillestrategie

- Samenstelling huidige portefeuille (vastgoedvoorraad)
- 2. Omvang van de portefeuille
- 3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille
- 4. Geografische spreiding van de portefeuille
- 5. Concentraties in het type bezit, inclusief BOG/MOG/ZOG

Transitie

- 6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad
- 7. Inhoud transitieprogramma, -doelstellingen en realisatie
- 8. Beheersing transitierisico's - Investerings
- 9. Beheersing transitierisico's - Verkopen

Beheer

- 10. Huurstructuur en -strategie
- 11. Onderhoud

Marktontwikkelingen

- 12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen

Economische en politieke ontwikkelingen

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

Financiële sturing en beheersing

- 14. Renterisico
- 15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico
- 16. Liquiditeitsrisico
- 17. Risico's uit niet uit de balans blijvende verplichtingen

Governance

- 18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management
- 19. Governance, integriteit en 'countervailing powers'
- 20. Toezicht door Raad van Commissarissen / Raad van Toezicht

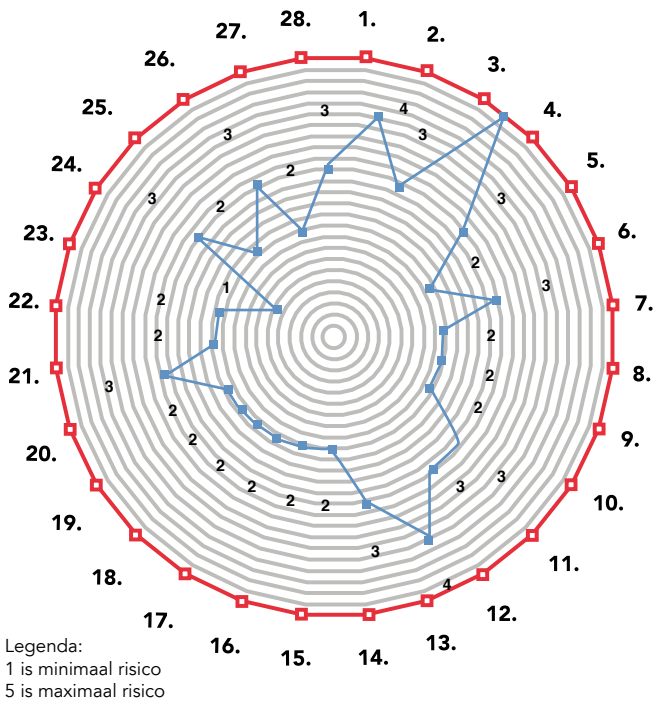
Corporatie 'In Control'

- 21. Risicomanagement in het algemeen
- 22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties
- 23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's
- 24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en overige samenwerkingsverbanden

Maasvallei 'In Control'

- 25. Beheersing procesrisico's
- 26. Beheersing organisatierisico's
- 27. Beheersing personele risico's
- 28. Beheersing infrastructurele risico's

Scores risicobeoordeling 2020



Operationele risico's

De operationele risico's worden bij Maasvallei op procesniveau gemonitord door de processquads. Hierbij heeft Maasvallei de focus gelegd op de belangrijkste processen. Jaarlijks wordt bekeken of de procesrisico's nog actueel zijn en of de beheersmaatregelen nog effectief zijn. De volgende processen zijn hierbij behandeld. Zie het overzicht hiernaast:

Frauderisicoanalyse

Wij zijn ons bewust van de frauderisico's die zich kunnen voordoen in onze organisatie. Maasvallei beschikt over een frauderisico-analyse. Deze analyse is gemaakt op basis van het door de accountant verstrekte model hiervoor. In 2020 is deze analyse nogmaals onder de loep genomen en is besloten dat de huidige analyse nog volstaat in het beheersen van de frauderisico's. In 2021 zal de frauderisicoanalyse robuuster worden gemaakt door middel van het actualiseren en uitbreiden van de bestaande analyse en het toevoegen van meerdere instrumenten.

Monitoring

Middels de Plan-Do-Check-Act (PDCA) cyclus monitort Maasvallei continu de voortgang van de implementatie van de beheersmaatregelen en het effect hiervan op de KPI's. Zo wordt inzichtelijk welke ontwikkelingen wij doormaken en of zich nieuwe risico's

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

aandienen. Op deze wijze zijn wij in staat om Maasvallei adequaat te beschermen tegen onnodig risico en kunnen wij gecontroleerd risico lopen als wij daarvoor kiezen. Alle beheersmaatregelen zijn ondergebracht in de Balanced Score Card methodiek. Aan de hand van deze Balanced Score Card monitoren we de voortgang van de beheersmaatregelen en mogelijke vervolgtacties. Door middel van de interne audits (opgenomen in jaarplan interne controle) wordt de effectiviteit van de beheersing van de risico's getoetst. De bevindingen worden gerapporteerd in separate rapportages.

Verankering

Bij het inrichten en verbeteren van processen worden alle medewerkers betrokken. Hierdoor wordt risicomanagement en kwali-

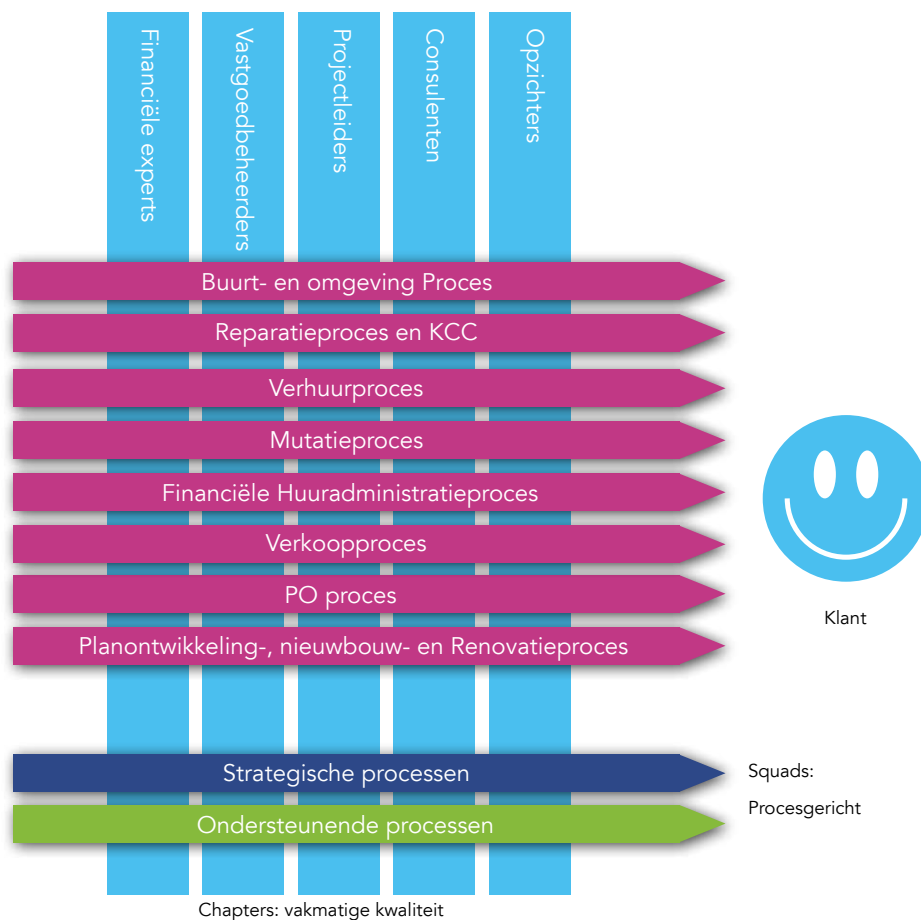
teit onderdeel van ons denken en handelen en daarmee iets van de hele organisatie. Er zijn dan ook voor elk proces squads samengesteld. Met een verfijnde rechtenstructuur en processturing integreren wij de beheersmaatregelen in alle processen.

effectieve besluitvorming plaatsvinden. Medewerkers werken in zogenaamde squads en chapters op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Onderstaand figuur geeft de structuur van Maasvallei schematisch weer.

De proces gestuurde organisatie

Maasvallei is een horizontale proces gestuurde organisatie. De klant staat centraal en de lijnen in de organisatie zijn kort. De medewerkers professioneel, oplossingsgericht, flexibel en deskundig. De verantwoordelijkheden en mandaten zijn voor iedereen in de organisatie duidelijk. Hierdoor kan op efficiënte wijze

Werkwijze Maasvallei



Een squad is een zelf organiserend team dat multidisciplinair is samengesteld vanuit diverse expertises, competenties en achtergronden. Een squad is van begin tot eind gezamenlijk verantwoordelijk voor een proces of project. Squads komen minimaal één keer per kwartaal samen met de leidinggevende; de directeur-bestuurder, en bespreken de voortgang en overlap met andere processen.

kennisoverdracht plaats en wordt onderling afgestemd hoe de werkzaamheden worden verdeeld.

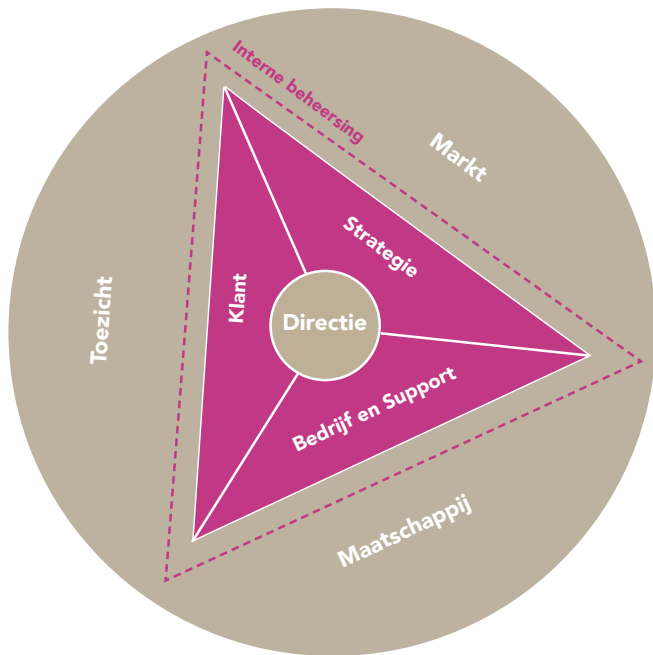
Daarnaast vindt twee keer per jaar een Multi Disciplinair Overleg (MDO) plaats over cultuur gerelateerde thema's in steeds wisselende samenstelling.

Organisatie architectuur Maasvallei

Chapters zijn groepen van gelijke discipline. In chapters vindt

Maasvallei werkt proces gestuurd en kent geen traditionele hi-

erarchische structuur. Maasvallei wil met zo laag mogelijke kosten zoveel mogelijk toegevoegde waarde leveren aan de klant.



Bovenstaand diagram geeft de onderlinge verbinding en samenhang tussen de procesgroepen klant, strategie, bedrijf & support weer. De piramide staat hierbij voor de organisatie Maasvallei. Alle delen raken elkaar en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De directie bevindt zich als cilinder in de piramide en staat in directe verbinding met de cirkel; het 'umfeld' en raakt alle delen van de piramide. De stippellijn vertegenwoordigt de interne beheersing; zeer nauw betrokken met elke procesgroep en de directie, doch losstaand en daarmee direct in contact met toezicht, markt en maatschappij.

Personeel en organisatie

Mens en cultuur

Om onze ambities waar te maken bouwt Maasvallei aan een gecombineerde cultuur waarin mensen, stabiliteit, prestaties en innovatie samenkomen en waar medewerkers het fijn vinden om te werken. Het leiderschap geeft hierin het goede voorbeeld, geeft ruimte, biedt een duidelijke richting en maakt afspraken over het resultaat.

Eigenaarschap is van groot belang bij Maasvallei. Maasvallei heeft eigenaarschap vertaald naar drie kerncompetenties die voor iedere Maasvallei-medewerker gelijk zijn. Dit is VIS; Verantwoordelijkheid, Initiatief en Samenwerken.

De medewerkers die samen verantwoordelijk zijn voor het resultaat weten elkaar te vinden en spreken elkaar vanuit een professioneel constructieve beroepshouding aan. Er is aandacht voor

goede onderlinge verhoudingen en de ontwikkeling van medewerkers. De regie over de eigen ontwikkeling hebben medewerkers zelf in de hand. De MOC (de Maasvallei Ontwikkel Cyclus) stelt ons in staat in te spelen op de persoonlijke talenten, kwaliteiten en ontwikkelbehoeften van iedere medewerker.

Uitvoering strategie

In het strategisch plan 2019-2021 zijn bij het strategische speerpunt 'medewerkers met lerend en zelforganiserend vermogen' kritieke succesfactoren benoemd en acties beschreven die gezamenlijk zullen bijdragen aan de realisatie van de gestelde ambities bij dit thema. Hieronder een opsomming van de acties die in 2020 zijn gerealiseerd:

- Uitwerken medewerkersprofiel. Verder uitgewerkt in het traject duurzame inzetbaarheid (SPDI) waar ook de koppeling is gelegd met het onderzoek van Aedes dat in 2020 werd gepresenteerd ten aanzien van de corporatiemedewerker van de toekomst.
- Passende creatieve interventies op cultuurthema's. In 2020 is het eerste MDO niet doorgegaan in verband met de coronamaatregelen. Het tweede MDO heeft in digitale vorm plaatsgevonden en hierin is het medewerkersprofiel van de toekomst besproken met het voltallige personeel. De output hiervan wordt gebruikt als input voor beleid.
- In 2020 heeft een 0-meting werkgeluk plaatsgevonden en hiermee is invulling gegeven aan de actie; ENPS inrichten als onderdeel van medewerker bevoegenheidsonderzoek. De respons was 83% en de resultaten worden in 2021 met alle medewerkers gedeeld.

Personeelsopbouw

Op 31 december 2020 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst bij Maasvallei 42 (26 fulltime en 16 parttime). Omgerekend zijn dit 38,3 fte. In het verslagjaar hebben 2 medewerkers Maasvallei verlaten. Er is 1 nieuwe medewerker in dienst gekomen.

Aantal personeelsleden per 31 december 2020

Procesgroep	Aantal
Directie	1
Directeur-bestuurder	1 ft
Strategie	9
Strategie en beleid/bestuurssecretaris	1 ft,
Nieuwbouw en vastgoedsturing	1 pt
Facilitator arbeid, organisatie, en gezondheid	1 ft
Wonen en zorg/kwaliteit en onderzoek	1 ft
Financiën en control	4 ft, 1 pt
Bedrijf & Support	4
Gastvrijheid	1 pt
Bedrijfsondersteuning	1 ft
Onderhoud en contracten	1 ft
Inkoop	1 pt
Klant	29
Klant contact centrum	2 ft, 3 pt
Verhuur en sociaal beheer	3 ft, 2 pt
Mutatie en beheer	4 ft
Wijk en sociaal beheer	2 pt
Beheer	3 ft
Crediteuren	1 pt
Debiteuren	1 pt
Incasso	1 pt
Nieuwbouw en onderhoud	3 ft, 2 pt
Duurzaamheid en onderhoud	1 ft
Totaal	42

Leeftijdsoopbouw per 31 december 2020

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	%
20-35 jaar	4	2	14,3
36-50 jaar	11	6	40,5
51-65 jaar	11	8	45,2
Totaal	26	16	100

De gemiddelde leeftijd van een medewerker van Maasvallei is 47,5 jaar.

Stage en werkplekervaring

Maasvallei vindt het belangrijk vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid bij te dragen aan de ontwikkeling van jonge mensen en biedt studenten de mogelijkheid om werkervaring op te doen in de vorm van stage. Stagiairs komen bij Maasvallei terecht in een veilige leeromgeving met goede begeleiding. In 2020 is 1

wo-student gestart met stage bij Maasvallei en hebben 2 HBO-studenten voor wie de stage startte in 2019 de stage in 2020 afgerond. Maasvallei is een door het SBB aangewezen erkend leerbedrijf. Studenten in het middelbaar onderwijs kunnen bij Maasvallei terecht, waar ze onder deskundige leiding werkzaamheden doen die aansluiten op hun opleiding.

Verzuim en re-integratie ARBO

Het beleid ten aanzien van ziekteverzuim bij Maasvallei richt zich op het voorkomen en beperken van uitval door ziekte. Dat doen we door samen met de bedrijfsarts een gezonde werkomgeving te creëren en door gerichte interventies op het gebied van gezondheid. We zetten actief in op vroeg signalering en er vindt een goede registratie plaats van verzuim en begeleiding bij re-integratie. Twee keer per jaar evalueert het Sociaal Medisch Team met de bedrijfsarts het ziekteverzuim.

De bedrijfsarts bezoekt Maasvallei maandelijks voor een in-house spreekuur en hier kunnen medewerkers eveneens op eigen initiatief voor advies binnenlopen. De corona-maatregelen hebben in 2020 beperkend gewerkt ten aanzien van de fysieke spreekuren op kantoor. De spreekuren hebben vanaf maart 2020 in aangepaste vorm digitaal plaatsgevonden of via de telefoon. In die gevallen waar fysieke consultatie noodzakelijk was, is dit met inachtnaam van alle maatregelen op een veilige manier gedaan.

Preventief medisch onderzoek

Maasvallei heeft volgens de arbowet de plicht om op gebied van arbeid & gezondheid aan preventie te doen en de risico's die het werk met zich mee brengt zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Maasvallei voorziet hierin door een keer per vier jaar een preventief medisch onderzoek (PMO) uit te voeren. Maasvallei is voornemens het PMO dat voor 2022 op de planning stond naar voren te halen en in 2021 te laten plaatsvinden. Op deze manier wil Maasvallei zicht houden op de effecten van corona ten aanzien van eenzaamheid, somberheid en fysieke gesteldheid van de medewerkers.

Ziekteverzuim

Jaar	2017	2018	2019	2020
Ziekmeldingen	58	55	49	42
Aantal ziekte-dagen	674	585	1.073	1.942
Ziekpercentage	7,57	3,69	5,68	7,5

Maasvallei voert een actief verzuim- en integratiebeleid aan de hand waarvan getracht wordt uitval door ziekte te voorkomen. We zien in 2020 een verdere afname van het aantal ziekmeldin-

gen en een toename van het aantal ziektedagen en daarmee een toename van het ziekpercentage. Deze toename is verklaarbaar door het langdurige verzuim. De gemiddelde ziekmeldfrequentie voor 2020 was met 0,9 beter dan de gestelde norm van 1,2.

Risico Inventarisatie en Evaluatie

In 2019 is bij Maasvallei een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) uitgevoerd door een onafhankelijke veiligheidskundige. Op basis van de RI&E is de veiligheidskundige tot de conclusie gekomen dat de arbeidsomstandigheden bij Woningstichting Maasvallei Maastricht op hoofdlijnen goed zijn geregeld. In 2020 is uitvoering gegeven aan acties die voortkwamen uit het plan van aanpak. Sommige acties zijn doorgeschoven aangezien de corona-maatregelen de uitvoering ervan in de weg stond. Het volgende RI&E staat gepland voor 2023.

Inkoop (nog geen input gegevens uit verslag vorig jaar)

In 2020 hebben we de complexe aanbesteding van het project Burgemeester Bauduinstraat succesvol afgerond. Onderdelen van deze aanbesteding waren het selecteren van een marktpartij voor de nieuwbouw van 2 appartementengebouwen, waarvan wij een gebouw turn-key realiseren voor collega corporatie Servatius, alsmede de verkoop van gronden en van bestaande woningen.

Bij de aanbesteding voor de Bauduinstraat zijn wij geconfronteerd met een trend die al langer speelt en die ook de komende jaren nog verder zal doorzetten, stijgende kosten en prijzen in de vastgoedsector. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming als voor onderhoud. Onderliggende oorzaken van dit probleem zijn onder andere het tekort aan vakmensen en onvoldoende capaciteit bij de aannemers om alle vraag aan te kunnen. In combinatie met de grote vraag naar nieuwe woningen en de voorliggende verduurzamingsopgave van bestaande woningen zal dit probleem de komende jaren alleen maar groter worden.

Een van de methoden om ook in deze krappe markt interessant te blijven als opdrachtgever en goed te kunnen contracteren is vraagbundeling. Hier geven wij op diverse manieren invulling aan. Zo werken wij bijvoorbeeld samen met andere corporaties. Wij bundelen onze vraag en zetten onze behoefte vervolgens gezamenlijk in de markt. Zo hebben we in 2020 gezamenlijk met Servatius met 2 marktpartijen een nieuwe 5-jarige overeenkomst gesloten voor onderhoud en vervanging van alle CV-installaties. Ook intern kunnen we onze vraag bundelen. Voor verduurzaming en renovatie gaan we in 2021 een aanbesteding doen waarbij we

1 partij willen selecteren voor de verduurzaming en renovatie van circa 450 woningen over een periode van 5 à 6 jaar.

I&A

2020 was het jaar van corona. Het persoonlijk contact met klanten moest hierdoor tot een minimum worden gereduceerd. Dit heeft ervoor gezorgd dat we projecten in de tijd naar voren hebben moeten halen en op andere vlakken hebben moeten innoveren.

Het project voor de oppervlaktebepaling volgens de NEN 2580 is in de afrondende fase.

Project PostEx koppeling met Viewpoint is afgerond. PostEx is een applicatie voor het goed managen van bulk-correspondentie met klanten.

Project Validsign is afgerond. Validsign is een applicatie voor het digitaal ondertekenen van documenten bv een huurcontract of directiebesluiten.

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

Project Telefooncentrale met vast mobiel integratie is afgerond.

Privacy en informatiebeveiliging

Maasvallei treft passende maatregelen om (persoons)gegevens te beschermen, we maken optimaal gebruik van de ons ter beschikking staande technische hulpmiddelen en maken hierover afspraken met onze leveranciers. Maasvallei legt vast met wie ze gegevens deelt, wat de grondslag hiervan is, welke gegevens we delen en waarom. Afspraken hierover en de adequate beveiliging van gegevens leggen we vast in verwerkersovereenkomsten. Daarnaast besteden we doorlopend aandacht aan het creëren van bewustzijn bij onze medewerkers.

Op www.maasvallei.nl/privacy is onze privacyverklaring te lezen.

Functionaris voor de gegevensbescherming

Onze functionaris voor de gegevensbescherming (FG) ziet toe op het compliant zijn van Maasvallei met de geldende wet- en regelgeving. Ook ziet de FG erop toe dat Maasvallei aan de accountabilityverplichting voldoet. De FG adviseert de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) van Maasvallei gevraagd en ongevraagd en ieder die in de organisatie van Maasvallei een verantwoordelijkheid heeft om aan de toepasselijke wet- en regelgeving te voldoen.

Jaarlijks brengt de directeur-bestuurder van Maasvallei een De-

claration of Accountability (DoA) uit. Daarvoor wordt gesteund op de Privacy en Security Administratie (PSA) met hierin het bewijs van de effectieve werking van beheersmaatregelen. De FG houdt toezicht op de administratie. De interne controller controleert jaarlijks of het geconstateerde in de DoA aantoonbaar in de PSA terug te vinden is.

Marketing en Communicatie

Maasvallei kiest in haar communicatie voor een gedifferentieerde communicatiestrategie. Dit wil zeggen dat onze klanten ons kunnen benaderen op de wijze die zijzelf het prettigst vinden. Maasvallei streeft ernaar het contact zo eenvoudig mogelijk te maken. In 2020 is de studentenapp vernieuwd en verder geoptimaliseerd. Deze app voorziet studenten van heldere en praktische informatie over het reilen en zeilen in het complex en de dichtstbij zijnde voorzieningen. De kennisbank is in 2020 vernieuwd en gekoppeld aan de website om de vindbaarheid van informatie te vergroten. In 2020 is het blad Buurten één keer verschenen en is er ruim aandacht geweest aan het 100-jarig bestaan van Maasvallei. In dit kader is een boekje verschenen over 100-jaar Maasvallei, is gestart met een bedrijfspromotiefilm die het jubileumjaar in 2021 zal afsluiten en zijn onze huurders bedankt voor de afgelopen 100 jaar door een geschenkbon van Local7 waar alle huurders naar eigen believen een traktatie konden bestellen. Local7 is een initiatief van verenigde lokale ondernemers. Op deze manier heeft Maasvallei ook stilgestaan bij de moeilijke periode waar lokale ondernemers door corona in verkeren. Het jubileumfeest voor onze huurders hebben we helaas af moeten gelasten. In de cadeaubon van Local7 hebben we een waardig alternatief gevonden. In 2021 zal het ondernemingsplan en de bijbehorende strategie vernieuwd worden. Dit zal als basis dienen voor een nieuwe communicatiestrategie en uitwerking in 2021.

Samenwerking Corporaties

De Maastrichtse corporaties Maasvallei, Woonpunt en Servatius nemen op periodieke basis samen deel aan diverse overlegstructuren op zowel operationeel, tactisch als bestuurlijk niveau. Daarnaast hebben zij in 2016 besloten op een aantal onderdelen concreet samen te gaan werken. Met behoud van eigen identiteit is deze samenwerking erop gericht om de krachten te bundelen, zowel vanuit het oogpunt van de organisatie (efficiency) als volkshuisvestelijk (meerwaarde voor de klant). In 2020 zijn een aantal onderdelen gezamenlijk uitgewerkt door de organisaties:

- Opstellen van wijkvisies voor de gemeente Maastricht op het gebied van wonen en zorg.
- Het gezamenlijk organiseren van (incompany) trainingen

- Gezamenlijke inkoop van producten en diensten.
- Kennis delen op het gebied van Privacywetgeving (AVG).

Kwaliteit van dienstverlening

Maasvallei meet haar dienstverlening op basis van de Aedes benchmark. Daartoe meten wij, door middel van een online-applicatie die automatisch een vragenlijst genereert, verzendt en verwerkt, continu de onderdelen 'reparaties', 'betrekken nieuwe woning' en 'verlaten van de woning'. De uitkomsten worden door Maasvallei gedeeld met Aedes.

Daarnaast vraagt Maasvallei bewoners met wie enige tijd geen contact heeft plaatsgevonden naar hun algemene tevredenheid over de buurt en de woning.

Scores klanttevredenheid Maasvallei

Gemeten processen conform Aedes Benchmark	2020
Nieuwe huurders	7,9
Huurders met reparatieverzoek	7,8
Vertrokken huurders	6,9

Dit resulteert in een score in de op een na hoogste categorie (B-label score) van Aedes. Maasvallei kijkt hier gematigd positief naar; er is zeker ruimte voor verbetering. Deze verbetermogelijkheden zijn periodiek onderwerp van gesprek tussen directeur-bestuurder en medewerkers in de diverse overleggen.

De status van de dienstverlening en de voortgang van de verbeteracties zijn ingebed in de Balanced Score Card Methodiek.

Projecten die bijdragen aan het bereiken van het strategisch doel Ultieme klanttevredenheid:

- Het project klanttevredenheid.



Kern 4

Bestuur en toezicht

Al 100 jaar biedt Maasvallei kwalitatief goede huisvesting tegen betaalbare huren. Met een professioneel bestuur en bekwame toezichthouders borgen wij een vitale organisatie en daarmee het voortbestaan van Maasvallei. Wij hebben hierbij in de eerste plaats een verantwoordingsverplichting naar onze huurders maar in formelere zin ook naar onder meer de Autoriteit woningcorporaties, Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Huurdersbelangenvereniging Woonvallei en de Raad van Commissarissen. Dit doen wij 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. Verantwoording creëert transparantie, vertrouwen en inzicht.

Governance

Regels voor goed bestuur en toezicht zijn vastgelegd in de Governance Code woningcorporaties 2020. De Governance Code geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Maasvallei is lid van Aedes en onderschrijft de Governance Code. Per januari 2020 volgt de RvC de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties (VTW) bij het vaststellen van de honorering van de commissarissen. Deze beroepsregel stelt een maximum aan de bezoldiging van toezichthouders van woningcorporaties.

Governance vormt een belangrijk onderdeel in onze bedrijfsvoering en het besluitvormingsproces. Elk jaar wordt er naast de jaarplanning ook een Governance-agenda opgesteld voor bestuur en

toezicht. Met het invoeren van de Governance Code woningcorporaties 2020 hebben we beoordeeld in hoeverre wij daar aan voldoen en waar we afwijken. Onze conclusie luidt dat de code door Maasvallei en de Raad van Commissarissen op de juiste manier wordt toegepast.

Het toezicht op de governance is ondergebracht bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Daartoe voert zij periodiek inspecties uit en rapporteren hierover in hun beoordelingsbrieven. De Aw beoordeelt daarbij integraal; naast good governance wordt er ook gekeken naar integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Deze aandachtsgebieden worden in samenhang beoordeeld. Naar aanleiding van de Governance-inspectie 2020 constateert de AW dat de governance van Maasvallei op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance.

Als het gaat om de punten vanuit de Governance Code die betrekking hebben op de samenwerking en het contact met belanghebbenden, wordt bij de kern 2 'Samenwerken' beschreven hoe Maasvallei haar samenwerking met belanghebbende partijen op diverse vlakken ziet. Daarnaast verwijzen wij naar een apart stakeholdersregister, waarin alle partijen genoemd worden waarmee Maasvallei een samenwerkingsverband heeft. Bovendien worden periodiek op bestuurlijk niveau gesprekken gevoerd over actuele ontwikkelingen en de wijze waarop wij daar als organisatie mee omgaan.

Bestuur

In hoedanigheid van directeur-bestuurder is de heer A. Meij verantwoordelijk voor het realiseren van de strategische doelen, de financiering en resultaatontwikkeling, het naleven van relevante wet- en regelgeving en het beheersen van relevante risico's. Hier-

over worden afspraken gemaakt met de RvC. Om de toezicht-houdende taak goed uit te voeren, laat de RvC zich regelmatig en uitvoerig informeren over de maatschappelijke prestaties en de

financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Persoonlijke gegevens bestuurder

Naam	drs. A.N.A. Meij MPM
Geboorte datum	11-07-1980
Werkzaam in huidige functie sinds	01-10-2018
Benoemingsduur	4 jaar (tot 1 oktober 2022)
Relevante nevenfuncties bestuurder	Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Opbouw bezoldiging bestuurder

Naam topfunctionaris	A.N.A. Meij
Jaar	2020
Naam en functie dienstverband	directeur-bestuurder
Beloning	€ 109.781
Onkostenvergoedingen	€ 0
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie)	€20.091
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	€ 0
Totaal bezoldiging	€ 129.872
Duur en omvang dienstverband boekjaar	12 maanden
Omvang dienstverband	1 fte
Jaar einde dienstverband	1-10-2022 met mogelijkheid tot herbenoeming
Motivering overschrijding WNT	n.v.t.

Het verslagjaar 2020 stond voor de directeur-bestuurder in belangrijke mate in het teken van het continueren van de bedrijfsvoering onder 'corona-omstandigheden', het op strategisch niveau verbinden van stakeholders in het domein wonen en zorg en het verder optimaliseren van de bedrijfsvoering, verslaglegging, planning & control en risicobeheersing. Belangrijke aandachtspunten daarbij betroffen het aanbrengen van meer focus op de benadering van de klant/huurder, het terugdringen van de organisatiekosten en nieuwe vormen van bewonersparticipatie. Meer aandacht voor de maatschappelijke behoefte aan meer studentenwoningen en wo-ningen met zorg. Op gebied van 'innovatie' is er onder meer focus gelegd op nieuwe mogelijkheden van het verduurzamen van woningen en een intensievere bestuurlijke samenwerking met stakeholders, waaronder zorgpartijen. Dit laatste heeft in de gemeente Maastricht geresulteerd in een nieuw Bestuurlijk Overleg Wonen, Welzijn en Zorg (BOWWZ).

De directeur-bestuurder is in 2020 beoordeeld op de navolgende

afspraken:

- Algemeen functioneren en persoonlijke ontwikkeling
- Informatieverstrekking aan de RvC
- Innovatie, Strategieontwikkeling op portefeuille, meerjarenvisie
- Relatie met stakeholders
- Leidinggeven aan organisatie en personele vraagstukken
- Risicomanagement en financieel beheer

De Raad van Commissarissen is tevreden over de behaalde resultaten.

Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar zijn geen meldingsplichtige besluiten genomen.

Permanente Educatie (PE) directeur-bestuurder

Sinds 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingen'. Bestuurders kunnen alleen PE-punten halen bij geaccrediteerde opleiders. Ook moet het aanbod vallen

binnen één van de PE-aandachtsgebieden. In de afgelopen 3 jaar heeft de heer A.N.A. Meij 119 PE-punten gehaald, waardoor de gestelde minimumnorm van 108 punten ruimschoots gehaald is.

Jaar	A.N.A. Meij
2020	33
2019	68,5
2018	17,5
Totaal PE-punten	119

Terugblik op resultaten 2020

Om focus aan te brengen bevat het Strategisch Plan strategische speerpunten. De proces-squads kunnen aan deze speerpunten de benodigde acties koppelen. Bij ieder strategisch speerpunt worden één of meerdere kritieke succesfactoren benoemd. In lijn met het Strategisch Plan is er in 2020 gewerkt aan het actualiseren van een groot aantal beleidsdocumenten, statuten en reglementen.

Onderstaand volgt een beknopt overzicht van de belangrijkste acties die tijdens het verslagjaar zijn uitgevoerd:

- Opstellen van het jaarplan 2020 en meerjarenplan 2020 e.v.
- Opstellen financiële jaarplanning 2020.
- Actualiseren van het beleidsstuk Inrichting interne controle.
- Actualiseren van het Investeringsstatuut, Treasurystatuut en het Verbindingenstatuut.
- Actualiseren van het Reglement Auditcommissie, Reglement Bestuur, Reglement Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed, Reglement Financieel Beleid en Beheer, Reglement RvC, Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie.
- De strategische doelen en acties vanuit het ondernemingsplan, meerjarenplan en jaarplannen zijn opgenomen in de Balanced Score Card.
- Prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht, Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten.
- Het op sterkte brengen van Klachtencommissie in samenwerking met Woonpunt en Servatius.

In 2021 zullen het Ondernemingsplan, het Huurbeleid en het Portefeuilleplan geactualiseerd worden, mede omdat begin 2021 diverse relevante gemeentelijke onderzoeken en beleidsstukken opgeleverd worden.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder, de algemene gang van zaken en het adviseren van de directeur-bestuurder. De RvC heeft tevens een

taak als werkgever ten opzichte van de directeur-bestuurder. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn in de statuten van Maasvallei beschreven en uitgewerkt in een reglement voor de RvC. De statuten en het reglement zijn na te lezen op de website www.maasvallei.nl/governance.

Profiel en samenstelling RvC

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

- Volkshuisvesting: wonen, welzijn en zorg.
- Financieel-economisch.
- Juridisch.
- Personeel en organisatie.
- Maatschappelijk ondernemen.
- Vastgoed.
- Innovatie.

Samenstelling en honorering van de RvC op 31 december 2020

Gedurende het verslagjaar hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de Raad van Commissarissen. Voor wat betreft haar bezoldiging heeft de RvC in 2019 besloten om per 1 januari 2020 de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties te volgen. Op grond van deze regelgeving wordt de bezoldiging van de RvC-leden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.

De heer P. Stallenberg**

Geboortedatum	12 december 1963
Hoofdfunctie	Directeur HR Zuyd Hogeschool
Nevenfuncties	- Lid van het comité van aanbeveling Stichting Digitale Overheid - Bestuurslid Stichting Baandomein - Eigenaar adviesbureau P&S Consult - Voorzitter landelijk netwerk HR directeuren Hogescholen Lid bestuurscommissie Mens en Organisatie Vereniging Hogescholen, tevens lid van de CAO-onderhandelings delegatie voor de sector
Expertise	Personeel & Organisatie, Governance
1e benoeming	21 juni 2017
Jaar van aftreden	2021 herbenoembaar
Bezoldiging	€ 16.950
PE punten	2020: 6 punten 2019: 8 punten

De heer G.J.A. Mertens

Geboortedatum	16 mei 1972
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur Guido Mertens Advies / Stad en Ontwikkeling
Nevenfuncties	-Lid Raad van Toezicht Stichting Kindante -Docent Bestuursacademie - Docent Segment - Docent & Lid dagelijks bestuur Stichting Orbiters
Expertise	Financieel, innovatie, grond en vastgoed, gebiedsontwikkeling
1e benoeming	10-11-2017
Jaar van aftreden	2021 herbenoembaar
Bezoldiging 2020	€ 11.300
PE punten	2020: 6 punten 2019: 8 punten

Mevrouw drs. S.L. Klein Haneveld

Geboortedatum	23 oktober 1975
Hoofdfunctie	Eigenaar-directeur Firestarter Organisatieadvies
Nevenfuncties	N.v.t.
Expertise	Volkshuisvesting en maatschappelijk presteren
1e benoeming	01-04-2018
Jaar van aftreden	2022 herbenoembaar
Bezoldiging 2020	€ 11.300,-
PE punten	2020: 10,5 punten 2019: 5 punten

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

Geboortedatum	17 maart 1959
Hoofdfunctie	Directeur-senior projectmanager Exaedes Bouwrealisten
Nevenfuncties	N.v.t.
Expertise	Vastgoed en bouw
1e benoeming	18-04-2018
Jaar van aftreden	2022 herbenoembaar
Bezoldiging 2020	€ 11.300,-
PE punten	2020: 9 punten 2019: 8 punten

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

Geboortedatum	29 augustus 1979
Hoofdfunctie	Business controller Bouwgrondstoffen & Gebiedsontwikkeling bij Van Nieuwpoort Groep
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Primair Onderwijs Leudal en Thornerkwartier
Expertise	Financieel-economisch, control
1e benoeming	3-7-2019
Jaar van aftreden	2023 herbenoembaar
Bezoldiging 2020	€ 11.300,-
PE punten	2020: 5 punten (betreft een overschot van 5 punten uit 2019) 2019: 23 punten

Toezichtkader

Het Ondernemingsplan 2017-2021, het Strategisch Plan 2019-2021, de meerjarenbegroting, het Reglement Financieel Beleid en Beheer, de Toezichtvisie en het Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Maasvallei Maastricht worden door de RvC gehanteerd als toezichtkader. 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 Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook worden afspraken met de directeur-bestuurder gemaakt over de ontwikkelingen in de organisatie en de strategische koers voor de komende jaren en zijn rol als directeur-bestuurder. De RvC toetst vanuit haar rol in hoeverre er uitvoering is gegeven aan de gemaakte afspraken.

De RvC ontvangt ieder kwartaal een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie. Net als voorgaande jaren zijn alle middelen verkregen uit de bedrijfsvoering en conform dit verslag uitsluitend aangewend voor de volkshuisvestelijke activiteiten gebaseerd op de strategische doelstellingen. De middelen zijn in het algemene belang besteed. Jaarverslagen en jaarrekeningen zijn openbaar en voor iedereen te lezen via de website www.maasvallei.nl/jaarverslag.

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Alle commissarissen zijn onafhankelijk zoals bedoeld in de Governancecode. Daarnaast beschikt de RvC over het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Maasvallei Maastricht', waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige

belangen zijn vastgelegd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Wanneer sprake is van een nieuwe opdracht of nevenfunctie voor één van de RvC leden, wordt dit te allen tijde gemeld in de vergadering en wordt op dat moment de afweging gemaakt of sprake is van een eventuele belangenverstrengeling. In voorkomende gevallen wordt hiervan een melding gedaan bij de Autoriteit Woningcorporaties. De leden van de RvC hebben in het verslagjaar geen nevenfuncties gehad die tegenstrijdig zijn aan het belang van Maasvallei. Ieder lid heeft zijn functie onafhankelijk kunnen uitoefenen. Wel is er melding gemaakt van een nevenfunctie in hoedanigheid van 'programmamanager' die in de toekomst mogelijk tot een onwenselijke vermenging tussen de rol van programmamanager en commissaris bij Maasvallei kan leiden. Besloten is dat de desbetreffende commissaris in de rol van programmamanager niet de contacten met Maasvallei zal onderhouden.

PE Punten RvC

De herziene Woningwet bepaalt dat de RvC zich blijvend dient te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Dit kan aangetoond worden door het behalen van Permanente Educatie Punten. Jaarlijks dient een RvC-lid minimaal 5 PE-punten te behalen. Daarbij is het mogelijk om bij een overschot aan behaalde PE-punten maximaal 5 punten mee te nemen naar het daaropvolgende jaar. In het verslagjaar hebben leden van de RvC de benodigde bijscholing gevolgd en beschikken over de vereiste minimale 5 PE-punten. De RvC voldoet hiermee aan de richtlijn vanuit de VTW.

Referentiekader

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

Werkzaamheden/besluitenlijst op hoofdlijnen

De RvC heeft in 2020 zeven keer met de directeur-bestuurder vergaderd. De Auditcommissie heeft in het verslagjaar gesproken

met de controller en de externe accountant zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Diverse onderwerpen hebben tijdens het verslagjaar op de agenda gestaan. De onderstaande opsomming beperkt zich tot de belangrijkste onderwerpen:

- Actualisatie diverse beleidsstukken, reglementen en statuten
- Governancecode 2020
- Accountantsverslag en jaarverslag 2019
- Oordeelsbrieven AW en WSW
- Biedingen en prestatieafspraken 2021 met gemeenten
- Financiële jaarplan 2020
- Jaarlijkse huurverhoging 2020
- Managementletter 2020
- Meerjarenbegroting 2021-2026
- Financiële en volkshuisvestelijke kwartaalrapportages
- Uitvoering nieuwbouw project Burgemeester Bauduinstraat
- Zelfevaluatie RvC 2020
- Beoordeling directeur-bestuurder

Naast de reguliere vergaderingen heeft er een strategiedag plaatsgevonden. De strategiedag 2020 stond in het teken van de digitale strategie van Maasvallei en de ontwikkelingen op volkshuisvestelijk vlak waarbij bediscussieerd is welke rol Maasvallei de komende jaren wil c.q. kan nemen.

Zelfevaluatie

In december 2020 heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden. Tijdens de zelfevaluatie zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

- A. Samenwerking en functioneren van de RvC vanuit het perspectief van de directeur-bestuurder.
- B. Rol van de voorzitter.
- C. Rollen van de RvC-leden
- D. Informatievoorziening, integriteit en besluitvorming.
- E. Ontwikkeling en toezichtvisie.
- F. Bezoldiging RvC.

De volledige RvC was aanwezig bij de onderwerpen A t/m F. De directeur-bestuurder was bij onderdeel A aanwezig.

Commissies

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

Vergaderfrequentie, onderwerpen en leden per commissie

Naam commissie	Aantal vergaderingen	Adviseert over	Commissieleden	Onderwerpen
Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed	5	Maatschappelijke prestaties Investeringsopgaven	Dhr. H. Joosen (voorzitter) Dhr. G. Mertens Mevr. S. Klein Haneveld	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijk beleid • Project Burgemeester Bauduinstraat • Project Studentenhuisvesting Randwyck • Verduurzamingsprojecten • Verkoop grond Hagerpoort • Prestatieafspraken met gemeente(n) • Onderhoudsstrategie • Investeringsprogramma 2021 e.v.
Auditcommissie	3	Financiële controle Risicobeheersing ICT Administratieve organisatie	Dhr. R. Van der Borgh (voorzitter) Dhr. G. Mertens	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag en jaarrekening 2019 • Accountantsverslag 2019 • Treasury jaarplan 2020 • Management Letter 2020 • Jaarplan Interne controle 2020 • Auditplan 2020 • Meerjarenbegroting 2021-2026 • Risicomanagement • Actualisatie diverse financiële beleidsstukken en reglementen
Selectie- en Remuneratie commissie	3	Functioneren bestuur Bezoldiging	Mevr. S. Klein Haneveld (voorzitter) Dhr. P. Stallenberg	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met directeur-bestuurder 2020 • Beoordeling directeur-bestuurder

Overleg

De RvC leden hebben in het verslagjaar vanuit hun eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei onderhouden. Daarnaast hebben leden van de RvC twee keer per jaar een overleg met de huurdersvereniging Woonvallei en minimaal éénmaal per jaar met de Ondernemingsraad. Daarnaast hebben leden van de RvC contact met collega RvC 's van de corporaties en andere netwerkpartners waar Maasvallei mee samenwerkt. Over deze contacten brengen de RvC-leden ter vergadering verslag uit. Via het jaarverslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de RvC toezicht heeft gehouden. Daarnaast staat op de website www.maasvallei.nl/governance de toezichtvisie met toezichtafspraken gepubliceerd.

Klachtencommissie

Maasvallei streeft naar een hoge klanttevredenheid door het bieden van een goede dienstverlening en kwalitatief goede huisvesting. Het kan echter voorkomen dat een huurder zich niet rechtvaardig behandeld voelt of niet tevreden is met de handelswijze van Maasvallei of haar medewerkers. In dat geval kan de huurder een klacht voorleggen aan de externe klachtencommissie Qwestie. Dit is de gezamenlijke en onafhankelijke klachtencommissie van de woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt. De klachtencommissie heeft een gekwalificeerd adviesrecht, wat betekent dat

Maasvallei alleen gemotiveerd van dit advies kan afwijken. De commissie streeft ernaar bij het formuleren van de adviezen zoveel als mogelijk recht te doen aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van Maasvallei. Het reglement van de klachtencommissie is na te lezen op de website www.qwestie-limburg.nl.

Conform het Klachtenreglement dient de klachtencommissie uit 5 leden te bestaan. In het verslagjaar heeft de werving en selectie van 2 nieuwe commissieleden plaatsgevonden, waardoor de klachtencommissie weer een volledige bezetting heeft.

Samenstelling klachtencommissie in 2020

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

Afgehandelde klachten naar onderwerp

Onderwerp	Binnengekomen	Behandeld	Ingetrokken	(Deels) Gegrond	Gegrond	Ongegrond
Communicatie	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid / overlast	5	5	-	1	1	3
Renovatie / sociaal plan	-	-	-	-	-	-
Reparatie / onderhoud	1	-	1	-	-	-
Huurprijs	-	-	-	-	-	-
Woningtoewijzing	1	-	1	-	-	-
Opzegging / einde huur	1	-	1	-	-	-
Totaal	8	5	3	1	1	3

Integriteit

Maasvallei hanteert een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. De integriteitscode dient als handvat bij het handelen van de directeur-bestuurder en medewerkers. In de code staan de voor Maasvallei belangrijkste regels en richtlijnen. De tekst van de integriteitscode is na te lezen op de website www.maasvallei.nl/governance.

Vanaf inwerkingtreding van de herziene Woningwet vindt (her)benoeming van RvC leden en bestuur plaats na een toets op de 'geschiktheid en betrouwbaarheid'. Op basis van deze toets geeft de Aw namens de Minister de zienswijze af. Een positieve zienswijze is vereist alvorens wordt overgegaan tot benoeming. Integriteit

maakt daarbij vast onderdeel uit van de procedure. In het verslagjaar zijn geen meldingen van integriteitsschending gedaan. Maasvallei heeft eind 2020 besloten om een extern adviseur onderzoek te laten doen naar historisch gegroeide interne gewoonten. De rapportage hierover komt in 2021 gereed. Maasvallei heeft aan de leden van de Raad van Commissarissen leden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het bezoldigingsbeleid.

Bescherming van persoonsgegevens

Maasvallei vindt het vanzelfsprekend en van groot belang dat goed wordt omgegaan met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. In 2020 zijn activiteiten op het gebied van privacy

en gegevensbescherming uitgevoerd om in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) persoonsgegevens te verwerken. De verantwoording van alle acties is vastgelegd in de Verklaring van Accountability. Om verantwoording te kunnen afleggen is een privacy- en security administratie ingericht.

Deze administratie geeft inzicht in alle verwerkingen, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy management processen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacybeleid over 2020. Maasvallei hanteert een privacy volwassenheidsmodel met vijf niveaus. In 2020 heeft Maasvallei zich ten doel gesteld om niveau 3 te behalen. Dit doel is behaald. Voor 2021 hanteert Maasvallei hetzelfde volwassenheidsniveau en zijn er verdere activiteiten benoemd in de Verklaring van Accountability om invulling te geven aan privacy en gegevensbescherming.

- Jaarlijks overleg met de RVC
- Instemmingsrecht
- Collectieve verlofdag 2021

Klokkenluidersregeling

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

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt de werknemers van Maasvallei volgens de Wet op de ondernemingsraden en heeft een 6 wekelijks overleg met de directeur-bestuurder.

De samenstelling van de OR per 1 juli 2019 is als volgt:

- Ruud Starren, voorzitter
- Rob Drissen, secretaris
- Jolanda Gooren, lid
- Pim Houben, lid
- Remco Satijn, lid

In het verslagjaar heeft de OR zeven keer overleg gehad met de directeur-bestuurder.

Tijdens deze overleggen zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Werkklimaat vanuit RI & E onderzoek
- Formele instemmingen met: Arbo-, en verzuimbeleid
- Programma van eisen RI&E beleid
- Beleid ongewenste omgangsvormen
- Inloopuurtje OR
- Corona ontwikkelingen / maatregelen
- Agressie protocol
- Wervingen & Selectiebeleid

Kern 5

Financiën

Ontwikkelingen 2020

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Maasvallei Maastricht. De marktwaarde geeft, rekening houdend met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat de doelstelling van Woningstichting Maasvallei Maastricht is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van woningstichting Maasvallei Maastricht en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. Het verlagen van de bedrijfskosten is een belangrijk aandachtspunt in de volkshuisvestingssector. Het financieel beleid van Maasvallei is er onder andere op gericht de bedrijfskosten verder te verlagen in de toekomst met behoud van een hoog niveau van dienstverlening aan onze huurders.

Continue monitoring

Om onze maatschappelijke prestaties te realiseren, is financiële continuïteit belangrijk. De financiële continuïteit bewaken wij door

continu aandacht te schenken aan:

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

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

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

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

Inspectie Leefomgeving en Transport - Autoriteit woningcorporaties (Aw)

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

De Aw beoordeelt of Maasvallei voldoet en naar verwachting in

de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. In de oordeelsbrief van 16 december 2020 concludeert de Aw dat de uitgevoerde basisbeoordeling geen aanleiding geeft om voor Maasvallei een verdiepende beoordeling uit te voeren. Tevens constateert de Aw op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In de brief van 5 april 2021 heeft het WSW op basis van het risicoprofiel van Maasvallei het concept borgingsplafond als volgt vastgesteld:

Jaar	Borgingsplafond
2021	€ 163,6 miljoen
2022	€ 177,0 miljoen
2023	€ 190,2 miljoen €

Financiële positie

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

Eigen vermogen

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

<i>Eigen vermogen</i> (bedragen x € 1.000,-)	2020	2019
Overige reserves stand 1 januari	86.441	86.344
Herwaarderingsreserve stand 1 januari	231.839	218.636
Resultaat boekjaar	41.202	13.300
Vorming herwaarderingsreserve	-34.409	-15.346
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkoop	-27	69
Realisatie uit herwaarderingsreserve sloop	-	2.074
Overige reserves stand 31 december	93.207	86.441
Herwaarderingsreserve stand 31 december	266.275	231.839
Totaal eigen vermogen	359.482	318.280

Per 31 december 2020 is in totaal € 266,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 231,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Financiële ratio's Aw WSW

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2020.

Ratio AW/WSW	Norm	31-12-2020	31-12-2019
Solvabiliteit	> 15%	46,1%	38,80%
Interest Coverage Ratio	> 1,4	1,8	1,75
Loan to value	< 85%	48,92%	57,94%

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen gebaseerd op beleidswaarde.

Interest Coverage Ratio

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

Loan to value

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

Treasury, financiering en leningen

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

Doelstelling van het treasurybeleid:

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

In 2020 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- Aantrekken geldlening: € 11,5 miljoen.
- Aflossing geldlening: € 15,8 miljoen.

Begroot was een lening aan te trekken van € 14,7 miljoen. De realisatie is lager dan de begroting.

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

Langlopende schulden (inclusief kortlopend deel)

(Bedragen x € 1.000)

Saldo leningen ultimo boekjaar

€ 162.271

€ 166.654

Marktwaaarde van de leningen

€ 212.648

€ 210.567

Langlopende schuld per gewogen vho in exploitatie

€ 43

€ 43

Gemiddelde rentelast leningen o/g

2,92%

3,25%

Derivaten

In de langlopende schulden van Woningstichting Maasvallei Maastricht zijn twee extended leningen inbegrepen met een nominale waarde van 15 miljoen. Het betreft embedded derivaten daar de geldgever het recht heeft om bij de renteherzieningsdatum de lening niet te continueren (receiver swaption).

Geldgever

Hoofdsom

€ 7.500.000,00

€ 7.500.000,00

Ingangsdatum lening

17-1-2012

21-2-2012

Herzieningsdatum

17-1-2022

21-2-2022

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de bestuurder. De RvC en de bestuurder beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant. Op 10-11-2017 heeft herbenoeming van de accountant plaatsgevonden op basis van een grondige evaluatie voor een periode van 4 jaren.

Aanmerkelijk belang/meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar zijn buiten de begroting en het vastgelegde in het activiteitenplan, geen verbindingen aangegaan c.q. besluiten genomen die van een dergelijke importantie zijn om hier nog aanvullend vermelding te krijgen dan wel op basis van het BTIV vooraf gemeld hadden moeten worden aan het Ministerie van BZK. In het verslagjaar heeft Maasvallei geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen als bedoeld in de relevante wet- en regelgeving (MG 2011-02 en de hieraan gerelateerde circulaires).

Interne controle en risicobeheer

Maasvallei wil door middel van het risicomanagement inzicht krijgen in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de doelstellingen van de organisatie. Het inzicht in deze risico's kan bijdragen aan het tijdig bijsturen en het aanpassen van de interne organisatie hierop. Het risicomanagementsysteem dat Maasvallei hanteert is gebaseerd op de risicobeoordeling van het WSW. Deze heeft Maasvallei aangevuld met zelf gedefinieerde risico's die strategische doelen in gevaar zouden kunnen brengen. In 2019 heeft Maasvallei de strategische risico-inventarisatie geactualiseerd. Meer hierover staat beschreven in kern 3, Organisatie | Risicomanagement.

Operationele activiteiten

Risicomanagement is integraal onderdeel van alle processen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Maasvallei wil met risicomanagement inzicht krijgen in de belangrijkste risico's bij het realiseren van de doelstellingen. We bewaken de voortgang en kwaliteit met de Balanced Score Card methodiek aangevuld met periodieke controlerapportages. Op operationeel niveau maken we gebruik van periodieke controlerapportages als kwaliteits- en 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, Itv, icr) wordt bewaakt. Uit de financiële meerjaren prognose wordt de jaarschijf afgesplitst waarop wij continu bewaken en waar nodig bijsturen. Per kwartaal wordt formeel verantwoording afgelegd aan de RvC met een kwartaalrapportage.

Financiële 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.

WSW ratio's

Maasvallei stuurt in de risicobeheersing op de ratio's van het WSW en deze worden ook in de financiële meerjaren prognose gemonitord. Al onze strategische doelen worden in de financiële meerjaren prognose verwerkt en doorgerekend waarbij de ratio's continu bewaakt worden zodat ze niet onder de door het WSW gestelde norm komen.

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 € 6,0 miljoen. Het treasurystatuut van Maasvallei is na te lezen op de website www.maasvallei.nl.

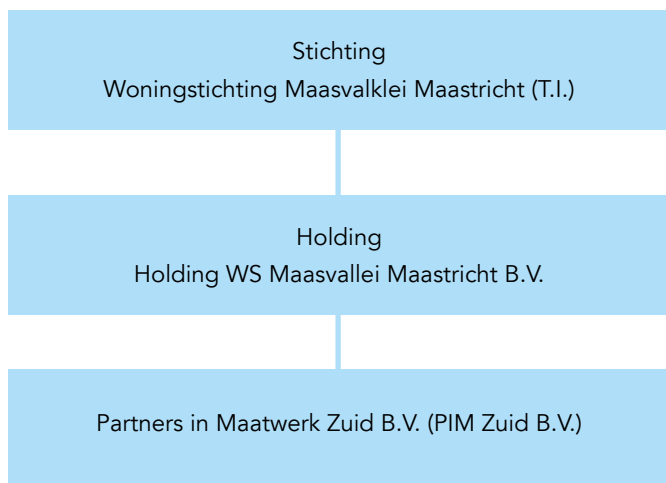
Derivaten

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

Verbindingen

Om haar maatschappelijke doelstellingen te realiseren heeft Maasvallei samenwerking gezocht met andere partijen. Onderstaand worden de verbindingen van Maasvallei nader toegelicht. Maasvallei participeert voor 100% in de 'Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.'. De inzet van medewerkers en middelen in de verschillende rechtspersonen gebeurt, indien nodig, vanuit Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Onderstaand organogram geeft de verbindingen per 31 december 2020 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. Momenteel is via deze B.V. de deelname geregeld voor 1/3 deel van het aandelenkapitaal in de door de gezamenlijke Maastrichtse woningcorporaties opgerichte vennootschap: 'Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM Zuid B.V.)'.

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

Opgericht op 2 maart 2007 met als doelstelling het verrichten van relatie, financieel, administratief en technisch beheer van woonwagendstandplaatsen en huurwoningwagens. De enige aandeelhouders van deze vennootschap zijn Holding WS Maasvallei Maastricht B.V., Servatius Ontwikkeling B.V. en Woonpunt Holding B.V. Elke partij met een aandelenkapitaal van € 6.000, -. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de bestuurders van de aandeelhouders.

Andere verbindingen

Thuis in Limburg (bestuurlijke verbinding)

Maasvallei is lid van de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg. Dit samenwerkingsverband coördineert de publicatie en toewijzing van woningen. Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verrekend onder de deelnemende corporaties.

Stekademy (bestuurlijke verbinding)

Maasvallei is lid van Stekademy. De coöperatieve vereniging Stekademy is een kennisplatform voor woningcorporaties en zorgorganisaties en staat nauw in verbinding met andere kennisorganisaties binnen en buiten de sector. De aangesloten leden zijn bestuurlijk vertegenwoordigd in het platform ten einde borging van de initiatieven te borgen binnen de organisatie op langere termijn.

(Bedragen x € 1000)

Rechtspersoon	Eigen vermogen	Waarde van de deelneming	Maatschappelijk kapitaal	Geplaatst en gestort kapitaal	Jaarresultaat 20 voor belastingen	Door Maasvallei verstrekte lening ultimo 2020
Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	-€ 965	-	€ 90	€ 18	€ 39	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	€ 318	€ 106	€ 90	€ 18	€ 118	-

Voorraad

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

Verhuureenheden (in eigendom)	2020	2019
Daeb bezit		
Woonruimte	3.480	3.482
Intramuraal (zorgvastgoed)	30	30
Maatschappelijk vastgoed	8	8
Niet-Daeb bezit		
Woonruimte	230	231
Bedrijfsruimten / winkels	3	3
Parkeergelegenheden	681	681
Totaal verhuureenheden (in eigendom)	4.432	4.435
Gewogen bezit (Parkeergelegenheden x 0,2; maatschappelijk vastgoed x 2)	3895	3898
Mutaties verhuureenheden (in eigendom)		
Nieuwbouw woongelegenheden (Daeb)	21	11
Nieuwbouw parkeergelegenheden (N-Daeb)	-	27
Overige mutaties (N-DAEB)	-	3
Verkoop woongelegenheden (Daeb / N-Daeb)	-24	-1
Sloop woongelegenheden (Daeb)	-	-29
Aantal verhuureenheden in beheer		
Woongelegenheden	14	14
Parkeergelegenheden	34	34
Aantal verhuureenheden in beheer gegeven	16	16

Resultaten

Maasvallei heeft in 2020 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 12,6 miljoen ten opzichte van € 12,6 miljoen in 2019. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is dus nagenoeg gelijk gebleven. De hogere huuropbrengst van € 0,6 miljoen wordt volledig gesoupeerd door de hogere onderhoudskosten van € 0,4 miljoen, hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten € 0,1 miljoen en hogere overige directe operationele lasten € 0,1 miljoen.

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

waarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

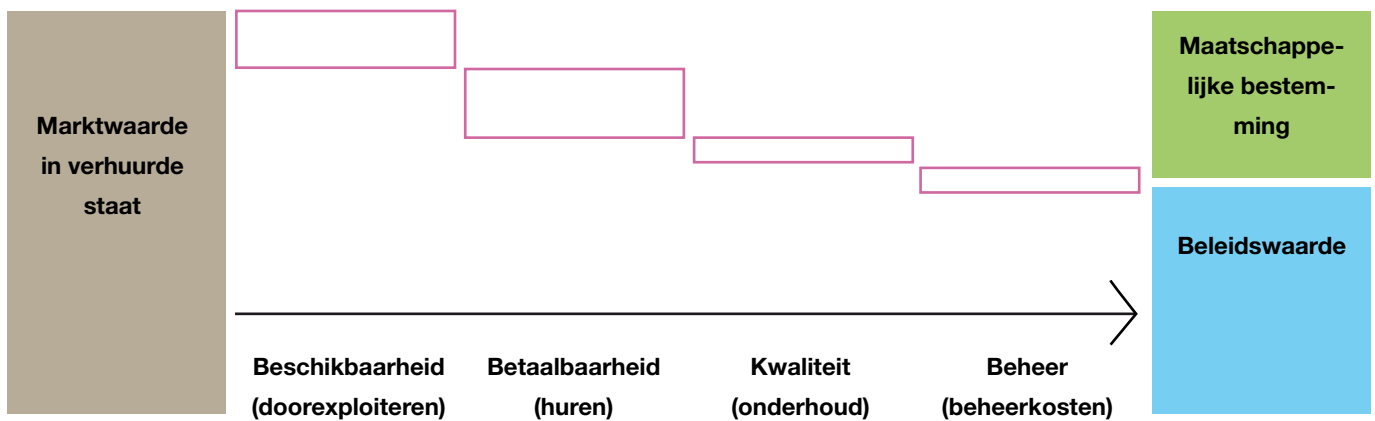
De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2020 met circa 9,2% toegenomen van € 487,6 miljoen naar € 532,4 miljoen. De toename van € 44,8 miljoen is voor € 46,1 miljoen het gevolg van toename marktontwikkelingen, voor € 0,9 miljoen afname door mutaties in het bezit, voor € 6,0 miljoen toename door gewijzigde objectgegevens zoals huurverhogingen en WOZ-waar-

de en tot slot een afname van € 8,2 miljoen door wijzigen in het Handboek Marktwaardering 2020. De toename van de marktontwikkelingen zijn nagenoeg volledig het gevolg van de huidige marktomstandigheden en de spanningen tussen vraag en aanbod, waardoor de leegwaardes gestegen zijn en de rendementseisen verlaagd.

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien-capaciteit van de corporatie. Door alle woningen te verkopen, zou Maasvallei in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Maar Maasvallei is niet van plan de marktwaarde te realiseren. En Maasvallei wil zorgen voor leefbare buurten en wijken.

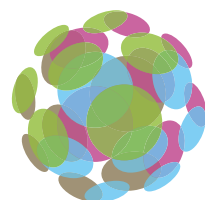
Maasvallei voert een maatschappelijk beleid en dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen die lagere waarde de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde heeft Maasvallei de huuropbrengsten aangepast aan het eigen streefhuurbeleid. De doelgroep bestaat immers uit mensen die niet zelf een woning op de woningmarkt kunnen kopen of huren. Daarnaast is het uitgangspunt van Maasvallei om de woningen door te exploiteren.

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



	2020	2019
Marktwaarde per 31-12	€ 532.355	€ 487.569
Beschikbaarheid (doorexploiteer scenario)	€ -10.151	€ -32.954
Betaalbaarheid (huren)	€ -118.628	€ -103.247
Kwaliteit (onderhoud)	€ -20.689	€ -24.899
Beheer (beheerskosten)	€ -51.152	€ -38.844
Beleidswaarde per 31-12	€ 331.735	€ 287.625

Jaarverslag 2020 | Woningstichting Maasvallei Maastricht | **Financieel verslag**





| Woningstichting Maasvallei Maastricht | **100 jaar** |

Samengevatte jaarrekening 2020

Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening

De in dit hoofdstuk opgenomen samengevatte jaarrekening 2020 is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over 2020. 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 2020 opgenomen balans per 31 december 2020, de winst- en verliesrekening over 2020, het kasstroomoverzicht 2020 en de toelichting op de samengevatte jaarrekening 2020 zijn overgenomen uit de statutaire jaarrekening over 2020. De statutaire jaarrekening over 2020 is opgesteld in overeenstemming met de BTIV, 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 2020 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 2020 niet opgenomen. In de samengevatte jaarrekening 2020 zijn ook vergelijkende cijfers opgenomen. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening 2020 kan niet in de plaats treden van het kennismaken 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 2020 beschikbaar en op te vragen bij Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

Vaste Activa

2020

2019

Bedragen x € 1.000			
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	470.465	430.695
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	61.890	56.874
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	2.416	7.972
		<u>534.771</u>	<u>495.541</u>
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	3.223	3.690
		<u> </u>	<u> </u>
Financiële vaste activa	3		
Deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.2	67	56
Leningen u/g	3.3	3	4
		<u>70</u>	<u>60</u>
Totaal vaste activa		<u>538.064</u>	<u>499.291</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1	-	666
Overige voorraden	4.2	25	25
		<u>25</u>	<u>691</u>
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	362	393
Overheid	5.2	33	13
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	112	152
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.4	727	-
Overige vorderingen	5.5	260	386
Overlopende activa	5.6	5	6
		<u>1.499</u>	<u>950</u>
Liquide middelen	6	6.007	3.487
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal vlottende activa		<u>7.531</u>	<u>5.128</u>
TOTAAL ACTIVA		545.595	504.419

Passiva**2020****2019**

Bedragen x € 1.000			
	Toelichting		
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	93.207	86.441
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>266.275</u>	<u>231.839</u>
Totaal eigen vermogen		<u>359.482</u>	<u>318.280</u>
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	142	275
Overige voorzieningen	8.3	<u>379</u>	<u>372</u>
Totaal voorzieningen		<u>521</u>	<u>647</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden/Leningen overheid	9.1	3.248	3.520
Schulden/Leningen banken	9.2	150.280	147.252
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	9.3	<u>18.868</u>	<u>13.100</u>
Totaal langlopende schulden		<u>172.396</u>	<u>163.872</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan banken	10.1	8.744	15.883
Schulden aan leveranciers	10.2	868	1.034
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	366	827
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	42	38
Overige schulden	10.5	23	23
Overlopende passiva	10.6	<u>3.153</u>	<u>3.815</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>13.196</u>	<u>21.620</u>
TOTAAL PASSIVA		545.595	504.419

Winst- en verliesrekening over 2020

Functioneel model

		2020	2019
Bedragen x € 1.000	Toelichting		
Huuropbrengsten	11	24.705	24.029
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.526	1.430
Lasten servicecontracten	12.2	-1.560	-1.497
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.160	-2.046
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-6.847	-6.460
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-3.037	-2.885
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.627	12.571
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		2.245	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.536	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	709	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.681	143
Toegerekende organisatiekosten		-13	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.486	-87
Totaal van netto gerealiseerd verkoop vastgoedportefeuille	17	182	44
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.1	5.981	810
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	34.410	15.346
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		40.391	16.156
Opbrengsten overige activiteiten		266	346
Kosten overige activiteiten		-333	-449
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	19	-67	-103
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-351	-216
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-5.767	-6.161
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		27	135
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.901	-5.724
Totaal van financiële baten en lasten	23	-10.641	-11.750
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		42.850	16.702
Belastingen	24	-1.687	-3.481
Resultaat deelnemingen	25	39	79
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		41.202	13.300

Kasstroomoverzicht

directe methode

Bedragen x € 1.000

2020

2019

	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren:	24.533	24.050
Zelfstandige huurwoningen DAEB	19.467	19.038
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.589	2.515
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	1.843	1.871
Intramuraal DAEB	301	295
Maatschappelijk onroerend goed	129	127
Bedrijfsmatig onroerend goed	41	44
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	163	160
Vergoedingen	1.966	2.053
Overige Bedrijfsontvangsten	517	492
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	27.016	26.595
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-2.855	-2.879
Onderhoudsuitgaven	-4.908	-4.303
Overige Bedrijfsuitgaven	-5.380	-5.034
Betaalde interest	-5.413	-5.737
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-26	-62
Verhuurdersheffing	-1.309	-1.080
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-188	-84
Vennootschapsbelasting	-2.616	-3.104
Saldo uitgaande kasstromen	-22.695	-22.283
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.321	4.312
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.704	145
Verkoopontvangsten grond	2.262	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.966	145
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw	-1.077	-2.373
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.257	-127
Investeringen overig	-30	-85
Externe kosten bij verkoop	-20	-3
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-2.384	-4.620
Kasstroom uit (des)investeringen	2.582	-4.475
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	11.500	11.319
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-15.769	-10.965
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-114	-110
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.383	244
Mutatie liquide middelen	2.520	81
Liquide middelen per 1 januari	3.487	3.406
Mutatie liquide middelen	2.520	81
Liquide middelen per 31 december	6.007	3.487

Toelichting op de samengevatte jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in duizendtallen en in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningstichting Maasvallei Maastricht is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten van Woningstichting Maasvallei Maastricht, statutair gevestigd en kantoor houdende in Severenstraat 200, Maastricht, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken.

Groepsverhoudingen

Woningstichting Maasvallei te Maastricht staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam BV Holding WS Maasvallei Maastricht
Statutaire zetel Maastricht
Deelnemingspercentage 100%
Hoofdactiviteit Tussenholding
Naam Partners in Maatwerk-Zuid BV
Statutaire zetel Maastricht
Deelnemingspercentage 33,3% (via Holding)
Hoofdactiviteit 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 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat maakt Woningstichting Maasvallei Maastricht gebruik van

de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

Afscheiden embedded derivaten

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

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

Hedge-accounting

Woningstichting Maasvallei past geen hedge-accounting toe.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1/1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd. De overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2020 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

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

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats-

vindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en/of waardeverminderingen.

Ultimo 2020 zijn conform begroting 20 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 4 woningen, met een daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde van € 1,1 miljoen en een marktwaarde van € 0,9 miljoen, binnen 1 jaar verkocht zullen worden.

Marktwaarde

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

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

WONEN EN PARKEREN	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit o.a. de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht is deze parameter overschreven
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit o.a. de NVM-database
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft daarbij gebruik gemaakt van een modelmatige inschatting volgens het model van ValueMetrics, en de uitkomst daarvan waar nodig overruled.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft gehandeld volgens de 'best practices' die in het marktwaarde-overleg zijn vastgesteld.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2020.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG/MOG/INTRAMURALE ZORG	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft voor alle taxatiecomplexen op basis van referentietransacties een inschatting gemaakt voor de best passende markthuur.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht de modelmatige berekening die het Handboek voorschrijft voor de eindwaarde niet passend voor het betreffende heterogene vastgoed en heeft een eigen risicoinschatting gemaakt
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Bij bedrijfsmatig vastgoed is een leegwaarde nauwelijks relevant.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht de modelmatige berekening die het Handboek voorschrijft voor de eindwaarde niet passend voor het betreffende heterogene vastgoed en heeft een eigen risicoinschatting gemaakt
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft obv van kennis en ervaring een inschatting gemaakt van de mutatiekans.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit

van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,30%	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €): doorexploteerscenario:					
EGW	1.254 - 1.928				
MGW	1.091 - 1.761				
Studenteneenheid:					
(On)zelfstandig	353 - 1.796				
Zorgeenheid (extra muraal)	1.039 - 1.803				
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) uitpondscenario:					
EGW	519 - 971				
MGW	434 - 772				
Studenteneenheid:					
(On)zelfstandig	353 - 1.796				
Zorgeenheid (extramuraal)	1.039 - 1.803				
Achterstallig onderhoud per VHE (in €):					
EGW	0				
MGW	0				
Studenteneenheid	0				
Zorgeenheid (extra muraal)	0				
Beheerskosten per VHE (in €):					
EGW	458				
MGW	450				
Studenteneenheid	423				
Zorgeenheid (extra muraal)	415				
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2020 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2019)					
Beek	0,1485%				
Gulpen-Wittem	0,1460%				
Eijsden-Margraten	0,1325%				
Maastricht	0,1190%				

vervolg parameters	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)			0,08%		
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ*		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie					
– zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
– onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen		0 maanden			
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen		3 maanden			
Juridische splitsingskosten	€	544,- per te splitsen eenheid			
Technische splitsingskosten		0			
Verkoopkosten		1,3% van de leegwaarde			
Overdrachtskosten		9% van de berekende waarde			

* 2025 t/m 2036 0,502% , 2037 e.v. 0,501%

Parameters	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud					
BOG	€ 5,80 per m ² BVO exclusief BTW				
MOG	€ 7,00 per m ² BVO inclusief BTW				
ZOG	€ 9,30 per m ² BVO inclusief BTW				
Mutatieonderhoud:					
BOG	€ 9,70 per m ² BVO exclusief BTW				
MOG/ZOG	€ 11,80 per m ² BVO inclusief BTW				
Marketing	14 % van de marktjaarhuur				
Beheerskosten (% van de markthuur):					
BOG	3,00%				
MOG	2,00%				
ZOG	2,50%				
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2020 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2019)					
Maastricht	0,3210%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG-MOG (exclusief gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ-waarde				
ZOG (inclusief gemeentelijke OZB)	0,34% van de WOZ-waarde				
Overdrachtskosten	De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7%				

Parameters	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parkeergelegenheden					
Instandhoudingsonderhoud (in €):					
parkeerplaats			€ 54,00		
garagebox			€ 179,00		
Beheerskosten (in €):					
parkeerplaats			€ 28,00		
garagebox			€ 39,00		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018)			0,23%		
Juridische splitsingskosten	€ 544,00				
Technische splitsingskosten	0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 544,00				
Overdrachtskosten	De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7%.				

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Maasvallei Maastricht hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningstichting Maasvallei Maastricht hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Het 15 jarige onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit vermeerderd met de toegerekende personeelskosten en indirecte lasten.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woningstichting Maasvallei Maastricht hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Woningstichting Maasvallei Maastricht heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur van XX% van de maximale huur	0,8998	89,92%
Onderhoudsnorm	1.647	1.672
Beheerlasten	1.146	1.083
Discontovoet	5,75	6,18

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, vermindert met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3. Financiële activa

3.1 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 Maastricht. 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.

3.2 Latente belastingvordering(en)

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

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen constante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettoren-

te. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Maasvallei Maastricht geldende rente voor langlopende leningen (2,92%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%), resulterend in een discontingsvoet van 2,19%. De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de leningportefeuille en op de aanwezige (fiscaal) compensabele verliezen.

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

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

Ultimo 2020 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

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

waarde nihil bedraagt. Ultimo 2020 bedraagt de fiscale boekwaarde € 427,4 miljoen, terwijl de marktwaarde € 532,4 miljoen bedraagt en derhalve hoger ligt. Er is sprake van een waardeeringsverschil van € 105,0 miljoen, waardoor er bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 26,3 miljoen, zijnde 25,0% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2020.

3.3 Leningen u/g

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

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt het vastgoed opgenomen dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een

looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.

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

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in be-

staand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onredabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 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 voorziening voor latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Latente belastingvorderingen.

8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd jubileumuitkeringen aan personeel respectievelijk loopbaanontwikkeling.

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 per-

soneelsbestand 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.

Tenzij het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9. Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

10 Kortlopende schulden.

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1% op woningniveau waarbij aangemerkt dat de totale huursomstijging maximaal 3,6 % bedroeg. 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.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '26. Toerekening baten en lasten'.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '26. Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansda-

tum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De definities voor onderhoud en verbetering worden gehanteerd, zoals opgenomen in bijlage 2 van het Rtiv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt onderscheid tussen onderhoud investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijke aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verhuurdersheffing.
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '26. Toerekening baten en lasten'.

16. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de

boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

18. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening (VE beheer / administratieve dienstverlening) en incidentele opbrengsten verantwoord.

20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '26. Toerekening baten en lasten'.

21. Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '26. Toerekening baten en lasten'.

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

23. Totaal van financiële baten en lasten

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

24. Belastingen

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

van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbaten/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 4% (2019: 21%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door verrekenbare verliezen. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Maasvallei Maastricht heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Woningstichting Maasvallei Maastricht heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

25. 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 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 Maastricht 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.

26. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. De direct toerekenbare opbrengsten en kosten zijn toegewezen aan de van toepassing zijnde categorieën binnen de functionele indeling. De niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden als volgt verdeeld:

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

Beschikbare uren		Exploitatie vastgoedportefeuille/ onderhoud	Procentueel aandeel
Geactiveerde productie	79,50		
Overig activiteiten	92,68		
Verhuur- en beheeractiviteiten	351,12	351,12	49,1%
Onderhoudsactiviteiten	363,58	363,58	50,9%
Verkoop	1,80		
Overhead	425,44		
Servicekosten	63,88		
Leefbaarheid	60,00		
Totaal	1.438,00	714,70	

Operational lease

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease.

Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

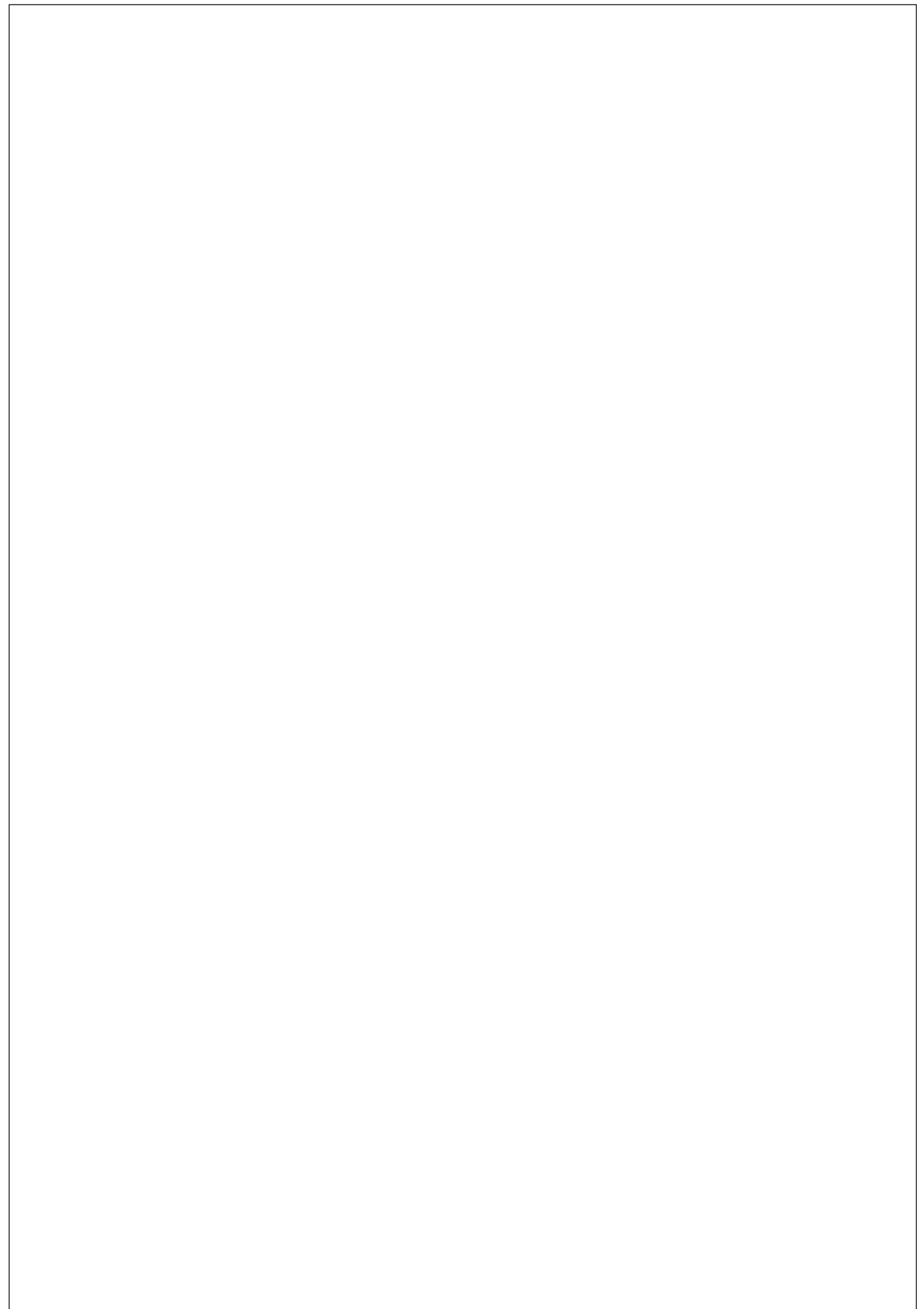
Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de woningcorporatie.

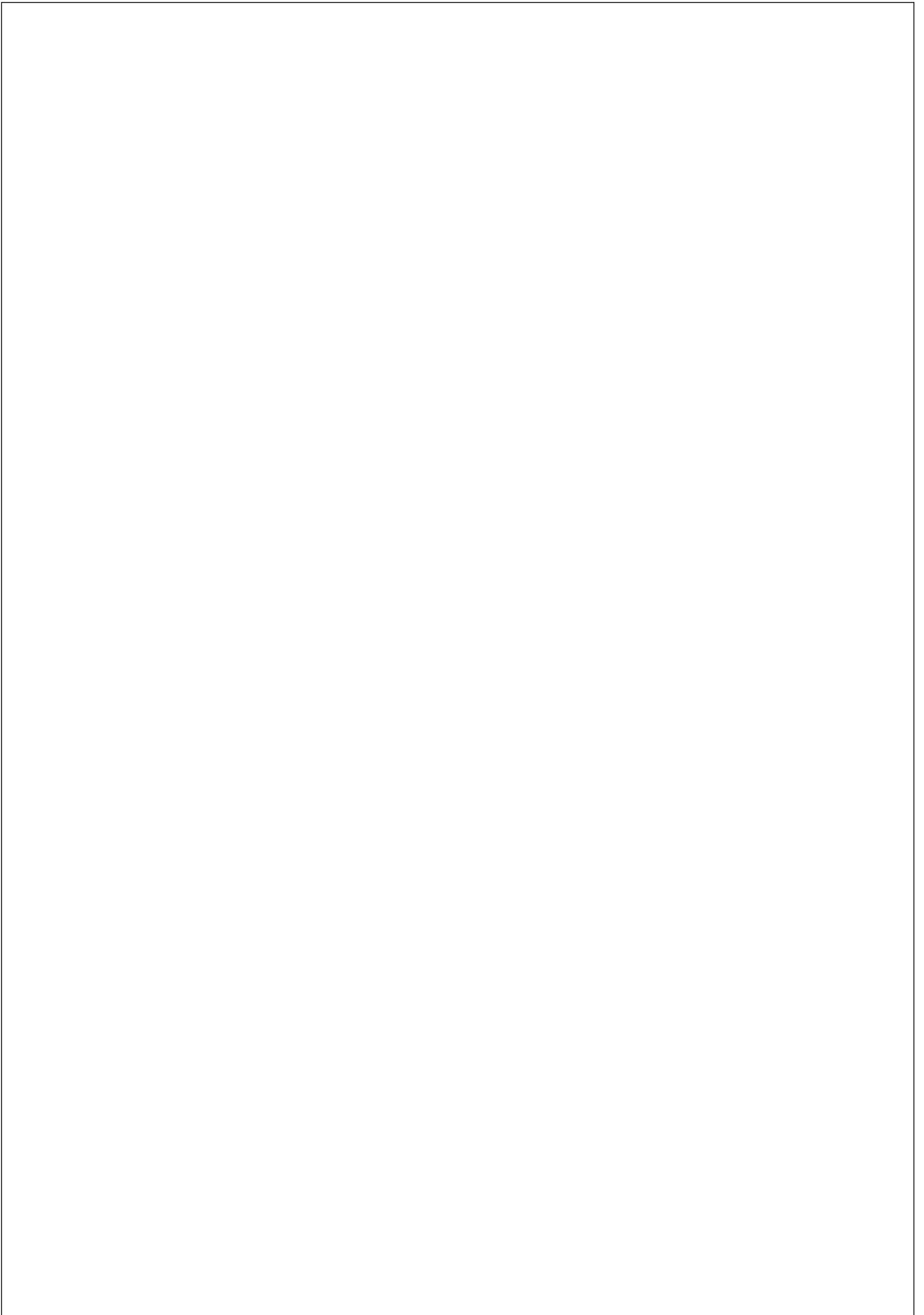
Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Afkortingenregister

AOW	Algemene Ouderdomswet	HBO	Hoger beroepsonderwijs
AOWW	Ambtelijk overleg wonen en wijken	HBV	Huurdersbelangenvereniging
Arbo	Arbeidsomstandigheden	HR	Human resources
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming	HRM	Human resources management
Aw	Autoriteit woningcorporaties	HV	Huurdersvereniging
BO	Bewonersoverleg op complexniveau	I&A	Informatisering & automatisering
BOC	Bewonersoverleg commissie	ICR	Interest coverage ratio
BOG	Bedrijfs onroerend goed	ICT	Informatie en communicatie technologie
BOW	Bewonersoverleg op wijkniveau	ing.	ingenieur
BOWW	Bestuurlijk overleg wonen en wijken	ir.	ingenieur
BSC	Balanced score card	KCC	Klant contact centrum
BTIV	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting	KPI	Key performance indicator / Kritieke prestatie indicator
BV	Besloten vennootschap	LTV	Loan to value
BVO	Bruto vloeroppervlak	LWV	Limburgse werkgevers vereniging
BW	Burgerlijk wetboek	MBO	Middelbaar beroepsonderwijs
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	MDO	Multi disciplinair overleg
CIZ	Centrum Indicatiestelling Zorg	MG	Mededeling gemeente
CV	Centrale verwarming	MGW	Meergezins woning
CV	Commanditaire vennootschap	MMO	Master of management and organisation
DAEB	Diensten van algemeen economisch belang	MOC	Maasvallei ontwikkel cyclus
DB	Dagelijks Bestuur	MOG	Maatschappelijk onroerend goed
DCF	Discount cash flow	mr.	meester in de rechten
DOA	Declaration of accountability	MVA	Materiele vaste activa
DOC	Directeuren overleg corporaties	NRVT	Nederlands register vastgoed taxateurs
dPi	De prospectieve informatie	OR	Ondernemingsraad
drs.	doctorandus	P&O	Personeel & organisatie
DSCR	Debt service coverage ratio	PDCA	Plan Do Check Act
dVi	De verantwoordingsinformatie	PE	Permanente educatie
EGW	Eengezins woning	PGA	Persoonsgerichte aanpak
Ei	Energie-index	PIM	Partners in maatwerk
EMVI	Economisch meest voordelige inschrijving	PLW	Platform Limburgse woningbouwcorporaties
EPV	Energieprestatie vergoeding	PMO	Preventief medisch onderzoek
ERP	Enterprise resource planning	Pt	Parttime
FG	Functionaris voor de Gegevensbescherming	RC	Register controller
FMP	Financiële meerjaren prognose	RI&E	Risico inventarisatie en evaluatie
Ft	Fulltime	RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
FTE	Fulltime eenheid	RTIV	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
GGD	Gemeentelijke gezondheidsdienst	RvC	Raad van Commissarissen
GGZ	Geestelijke gezondheidszorg	SBB	Samenwerkingsorganisatie beroepsonderwijs

	bedrijfsleven
SSHM	Stichting studentenhuysvesting Maastricht
STEP	Stimuleringsregeling Energieprestatie
TCO	Total cost of ownership
TiL	Thuis in Limburg
u / g	Uitgeleende gelden
VHE	Verhuurbare eenheid
VHO	Verhuurbaar object
VIS	Verantwoordelijkheid initiatief en samenwerken
VSO	Vaststellingsovereenkomst
VTWV	ereniging van toezichthouders in woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaars
Wbp	Wet berscherming persoonsgegevens
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning
WNT	Wet normering topinkomens
WOR	Wet op de ondernemingsraden
WOZ	Waardering onroerende zaken
WSW	Waarborgfonds sociale woningbouw
ZMP	Zeer moeilijk plaatsbaren





Colofon

Maasvallei

Severenstraat 200
6225 AH Maastricht
Postbus 5537
6202 XA Maastricht

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

Inschrijving Kamer van Koophandel Maastricht nr. 14614794.

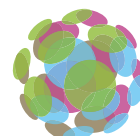
Ontwerp, layout en realisatie


Strategyminds Maastricht

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

Alle rechten voorbehouden
©2021 Maasvallei

maasvallei





Woningstichting Maasvallei Maastricht | **100 jaar** |

www.maasvallei.nl | Woningstichting Maasvallei Maastricht

maasvallei

