



Woningstichting Maasvallei Maastricht

Jaarverslag 2016

Wonen in uitvoering

inhoudsopgave

Bestuursverslag 2016

Kern 0	Wonen in uitvoering	6
Kern 1	Klant	8
Kern 2	Samenwerken	29
Kern 3	Organisatie	38
Kern 4	Bestuur en toezicht	50
Kern 5	Financiën	59

Financieel verslag 2016

Samengevatte Jaarrekening 2016	65
--------------------------------	----



Woningstichting Maasvallei Maastricht

Bestuursverslag 2016



Kern 0 | Wonen in uitvoering

2016 was een bijzonder jaar. Het jaar waarin onze strategische koerswijziging zich nadrukkelijk moest gaan bewijzen in de praktijk. Wonen in uitvoering. Het gaat te ver om te zeggen dat 2016 het jaar van de waarheid was. Maar na jaren van veranderingen is het gerechtvaardigd om de vraag te beantwoorden, wat heeft het ons opgeleverd? Of beter nog, wat heeft het onze klanten en stakeholders opgeleverd? Zowel intern als extern heeft Maasvallei een transitie doorgemaakt. Naar buiten toe lag de focus onder meer op intensievere samenwerking met stakeholders en betere interactie met bewoners. Intern ondergingen we een transformatie om onze organisatie beter te laten aansluiten op onze missie richting de primaire doelgroepen. Het antwoord was een platte organisatie waarmee we flexibel kunnen inspelen op onze taken, dichterbij de bewoners staan en zorgen voor goede huisvesting die betaalbaar, bereikbaar en duurzaam is en aansluit op de actuele woonwensen. Dat doen we niet voor de huurders, maar met de huurders. Zo'n omslag maak je niet van vandaag op morgen. En als je de omslag hebt gemaakt, is de volgende vraag, hoe werkt de nieuwe aanpak in de praktijk? In dat opzicht was 2016 een spannend jaar. Zouden onze strategische ideeën en de organisatorische metamorfose hun vruchten afwerpen? Het antwoord is kortweg 'ja'. Ons team staat, de nieuwe speltactiek wordt geabsorbeerd als een tweede natuur. Maasvallei blijkt een flexibele organisatie die gemotiveerd en enthousiast acclimatiseert naar een nieuwe dynamiek. Er is eenheid, saamhorigheid en de vernieuwde organisatie gedijt prima in de veranderde maatschappelijke context. Hierdoor zijn we in staat gebleken om niet te blijven hangen in een papieren exercitie, maar weten we aan te pakken en door te pakken. We zijn onderweg. Wonen in uitvoering. En nee, we lopen onszelf niet voorbij, we blijven kritisch naar onszelf kijken en vragen ook anderen dat te doen. Zelfreflectie als voorwaarde voor vooruitgang. 2016 was het jaar van de bevestiging. De bevestiging dat hetgeen we bedacht en ontwikkeld hebben, ook werkt. Daarmee is de basis gelegd en kunnen we vol vertrouwen verder gaan op de ingeslagen weg.

Nu is de volgende vraag, hoe heeft het dan gewerkt? Van klantgericht naar klantgedreven. We kijken veel beter naar wat de markt nodig heeft en spelen daarop in. In dit proces laten

we ons niet leiden door bestaande kaders. Een goed voorbeeld is de oplossing die we hebben bedacht voor statushouders in de gemeente Eijsden-Margraten. We kregen de vraag van de gemeente om mee te denken over de huisvesting van deze doelgroep in de Eijsden-Margraten. Niet toevallig omdat onze innovatieve manier van denken en werken wordt opgemerkt in de regio. Er wordt naar Maasvallei gekeken. We worden als voorbeeld genoemd, als het gaat om de interne organisatiestructuur en worden betrokken als innovatie partner. Daar ben ik trots op. Het betekent dat we goede keuzes hebben gemaakt en deze weten om te zetten naar uitvoering. In Eijsden-Margraten moet net als overal worden voldaan aan de norm voor huisvesting van statushouders. De uitdaging was een snelle adequate én tijdelijke huisvestings-oplossing waarbij ook de kosten binnen de perken gehouden moesten worden. Traditioneel bouwen duurt te lang en is te kostbaar. Maasvallei heeft een voorstel gedaan dat uniek is: het plaatsen van zogeheten Tempy's in bestaande gebouwen. In dit geval ging het om een leegstaande peuterspeelzaal in Sint Geertruid en de basisschool in Noorbeek. Een Tempy is een flexibele woonmodule die is voorzien van energie, (warm)water, frisse lucht, keuken, douche, toilet en opbergruimte, volledig zelfvoorzienend en eenvoudig te plaatsen. Inmiddels is dit gerealiseerd en bieden ze woonruimte aan elf gezinnen. Onlangs kwam nog in het nieuws dat er zoveel scholen in Nederland leegstaan: 1 op de 8, 1.770 in totaal. En wellicht zijn er meer gebouwen, ook in Maastricht, die op deze manier geschikt gemaakt kunnen worden voor bewoning.

Teamwork met Squads

De aanpak binnen onze organisatie is dat we werken met Squads; kleine teams die worden samengesteld met de gewenste disciplines afhankelijk van het project. In 2016 hebben we zo een aantal projecten succesvol afgerond. Naast de huisvesting van statushouders, hebben we onder meer een Squad 'studenten', 'leegstand' en 'servicekosten'. Het doel is altijd om het beter te doen. Van studenten weten we dat ze liever digitaal communiceren dan op papier. Dat is geen aanname, we hebben deze doelgroep opgezocht en bevraagd. Hieruit blijkt inderdaad dat studenten de voorkeur geven aan communicatie via online media. Zo leren we van onze klanten en richten daar onze dienstverlening op in.

Vaak komen projecten uit de koker van medewerkers. Zo werd er geconstateerd dat we inkomsten mislopen door leegstand van woningen, vooral in de periode tussen het vertrek van de oude huurder en het betrekken van de woning door de nieuwe huurder. Veel tijd gaat zitten in de bezichtigingen. Deze tijd kan worden verkort door de bezichtigingen met kandidaat-huurders gezamenlijk te doen. Dit is één van de oplossingen van de Squad 'leegstand'.

Op 80% van ons doel

Onze organisatie wordt gekenmerkt door een platte structuur. Medewerkers gedijen beter als er geen hiërarchie is. Samenwerking is de sleutel. Dat geldt intern, maar ook naar buiten, in de keten, zowel verticaal als horizontaal met collega-corporaties Servatius en Woonpunt. De resultaten die we in 2016 gehaald hebben bevestigen dat we op de juiste koers zitten. We scoren een A-label op klanttevredenheid. We zijn de grootste bouwer van sociaal vastgoed in de gemeente Maastricht, financieel staan we er goed voor en de bedrijfskosten zijn gemiddeld. De huurverhogingen houden we zo laag mogelijk. Ons sociale woningbestand is op niveau.

In 2013 zijn we met deze ommekeer gestart. Geen blauwdruk, geen referenties. We zijn uitgegaan van onze eigen kracht en we hebben altijd onze klanten voor ogen gehouden. Daar doen we het tenslotte voor. Wij zijn nu op 80% van ons doel. Het is vooral te danken aan de motivatie van onze medewerkers dat we al zover zijn. Onze mensen zijn gedreven en ambitieus. Hiermee creëren we vertrouwen bij stakeholders. We krijgen positieve feedback: prettig om mee te werken, slagvaardig en duidelijk. Maar daarmee zijn we er nog niet.

We kunnen en willen verder verbeteren door nog meer samenwerking en de ontwikkeling van de competenties van onze medewerkers. Dan hebben we het over VIS-competenties: Verantwoordelijk, Initiatief en Samenwerken. Dit moet resulteren in een nog snellere dienstverlening, weinig klachten, goed geholpen en tevreden klanten. Dat is onze uitdaging. **Wonen in uitvoering.**

Frans Crijns
Directeur-bestuurder Maasvallei

Kern 1 | Klant

Huur, verhuur en sociaal beheer

Huisvesten primaire doelgroep in 2016

Woningcorporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen.

Woningzoekenden met een inkomen boven € 39.874 (prijsspeil 2016) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder € 710,68 (prijsspeil 2016). Corporaties mogen tien procent van het aantal woningen nog toewijzen aan een woningzoekende met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens.

Deze toewijzingsregel tot 1 januari 2021 is als volgt opgebouwd:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor onder andere zorgbehoevenden en urgenten.

Daarnaast geldt er vanaf 1 januari 2016 een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen.

Op basis van deze regelgeving dient Maasvallei minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toe te wijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 586,68 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 628,67 (voor drie of meer personen; 2016). Deze grenzen worden 'aftoppingsgrenzen' genoemd omdat huur-

toeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.

Dvi 2015

De minister heeft op basis van de dvi 2015 geconstateerd dat Maasvallei ten minste 80% van haar woningen met een maandhuur tot € 710,68 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911 en 10% van haar woningen met een maandhuur tot € 710,68 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.912 en € 38.950. Daarnaast heeft Maasvallei ten minste 95% van haar woningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

Woningtoewijzing

Vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen conform de beleidsafspraken in de prestatieafspraken tussen de drie Maastrichtse corporaties (Maasvallei, Servatius en Woonpunt) en de gemeente. In 2016 is een prognose gemaakt van de vrijkomende woningen en is vastgelegd op welke wijze deze verdeeld worden onder de diverse doelgroepen. De uitvoering hiervan ligt bij het Woningburo Maastricht.

Woningzoekenden dienen hun inschrijving jaarlijks te verlengen, anders komt hun inschrijving te vervallen. Mutatiewoningen worden via het aanbodmodel of het distributiemodel 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. Bij het distributiemodel worden de woningen door de corporatie verdeeld onder de bijzondere doelgroepen. Tot de bijzondere doelgroep behoren onder andere urgent woningzoekenden, maatwerkgroepen en statushouders.

Woningtoewijzing 2016

Toewijzing naar hoofdgroepen	Maasvallei in aantallen woningen	
Regulier	196	40%
Urgent	15	3%
Studenten	221	45%
Statushouder	31	6%
Eerste verhuringen	31	6%
Totaal	494	100%

Toewijzing per huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Huurprijsklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
≤ kwaliteitskortingsgrens	≤ €409,92	299
> kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> €409,92 en ≤ €586,68	110
> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	> €586,68 en ≤ €710,68	66
> liberalisatiegrens	> €710,68	19
	Som:	494

Toewijzing per inkomensgroep

Inkomensklasse	Inkomensklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
Onder AOW grens		
Eénpersoonshuishouden	≤ € 22.100	354
	> € 22.100	24
Tweepersoonshuishouden	≤ € 30.000	20
	> € 30.000	23
Drie en meerpersoonshuishouden	≤ € 30.000	25
	> € 30.000	6
Boven de AOW grens		
Eénpersoonshuishouden	≤ € 22.100	13
	> € 22.100	7
Tweepersoonshuishouden	≤ € 30.050	12
	> € 30.050	9
Drie en meerpersoonshuishouden	≤ € 30.050	1
	> € 30.050	0
	Som:	494

Verantwoording woningtoewijzingen 2016

	Taakstelling	Realisatie stedelijk	Realisatie Maasvallei
Via woningkrant	≥ 45%	59%	72%
Waarvan via loting	≤ 25%	7%	3%
Eigen toekenning	≤ 10%	7%	4%
Doorstromers	± 33%	38%	23%
Urgenten en maatwerk	≥ 10%	4%	24%

Woningzoekenden per 31 december 2016

	2014	2015	2016
Woonwenskandidaten	18.876	20.035	20.172
Urgenten	82	102	108
Maatwerkgroepen	87	60	95
Totaal	19.045	20.197	20.375

Naast sociale huurwoningen biedt Maasvallei ook woningen aan in het vrije segment. Dit zijn woningen met een kale huurprijs hoger dan € 710,68. Huurders in het vrije segment maken geen aanspraak op huurtoeslag. De toewijzing van de woningen in het vrije huursegment verloopt rechtstreeks via Maasvallei of de door Maasvallei ingeschakelde verhuurmakelaar HousingXL.

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 2016 heeft Maasvallei 221 studenten voorzien van een nieuwe studentenwoning.

Maasvallei vindt het belangrijk dat studenten kwalitatief goede huisvesting hebben. Samen met netwerkpartners en de gemeente Maastricht werd in 2016 gewerkt aan een nieuw keurmerk voor studentenwoningen in de gemeente Maastricht. In dit keurmerk staan de veiligheid en kwaliteit van woningen, nu en in de toekomst, centraal. In 2017 wordt het keurmerk geïmplementeerd.

In het verslagjaar is ook een start gemaakt met het optimaliseren van de dienstverlening aan studenten. We willen het voor studenten makkelijker maken een woning te kiezen en te betrekken. Zo wordt onder andere de mogelijkheid onderzocht om huurovereenkomsten digitaal te ondertekenen.

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 2016 was de leegstand 0%.

Statushouders

Maasvallei, Servatius en Woonpunt zijn met de gemeente Maastricht in 2016 de inspanningsverplichting aangegaan om 310 statushouders te huisvesten. In 2016 hebben in totaal 312 statushouders een woning aangeboden gekregen. Binnen de totale taakstelling heeft Maasvallei naar rato ruim voldaan aan haar taakstelling. Bij het aanbieden van een passende woning wordt rekening gehouden met de huishoudgrootte, leeftijd en of er op korte termijn gezinshereniging plaatsvindt.

In de gemeenten Gulpen–Wittem en Beek zijn geen passende woningen vrijgekomen voor statushouders.

Tot slot is Maasvallei eind 2016 met de gemeente Eijsden–Margraten in overleg geweest over de huisvestingsopgave in die gemeente. Uitkomst van dit overleg is dat Maasvallei in drie leegstaande locaties het tijdelijke beheer en verhuur gaat uitvoeren.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Naast het huisvesten van regulier woningzoekenden biedt Maasvallei in samenwerking met zorginstanties, woonruimte aan specifieke doelgroepen. Om deze groepen te kunnen huisvesten, zijn onze woningen via collectieve of individuele overeenkomsten verhuurd en bieden diverse instellingen zorg aan onze huurders. Maasvallei werkt in dit kader onder meer samen met:

- LEVANTO-groep: huisvesting van woningzoekenden met een psychische handicap, welke met behulp van begeleiding de stap naar zelfstandig wonen zetten;
- Stichting Radar: huisvesting van mensen met een verstandelijke handicap;
- Huize Maasveld (onderdeel van Koraalgroep): huisvesting van mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking;
- Stichting Fokus: gewoon wonen met een fysieke beperking of handicap;
- Mosae Zorggroep: huisvesting van senioren met een zorgvraag;
- Envida: huisvesting van senioren met een zorgvraag;

- VillaKeizersKroon: kleinschalig woonproject voor mensen met dementie of geheugenproblematiek;
- Koraalgroep: huisvesting van dak-/thuislozen en zwerfjongeren.

Tijdelijke verhuur

Om onze woonwijken en de omgeving van woningen met een sloopbestemming leefbaar te houden, wordt in sommige gevallen voor tijdelijk verhuren van deze woningen gekozen. Tegen een geringere huurprijs kunnen woningzoekenden op basis van de leegstandswet een tijdelijk huurcontract aangaan, tot de woning gesloopt gaat worden. Deze woningen worden verhuurd in samenwerking met AD HOC Beheer. Eind 2016 waren in totaal 71 woningen in beheer bij AD HOC en 31 woningzoekenden geplaatst op basis van tijdelijke verhuur.

Toewijzingen buiten gemeente Maastricht

Woningzoekenden van de gemeenten Beek en Eijsden-Margraten konden zich voor eventuele vrijkomende woningen rechtstreeks registreren bij Maasvallei. In de gemeente Gulpen-Wittem vond de woningtoewijzing plaats via Woningstichting Gulpen. In het verslagjaar is besloten dat vanaf 2017 de woningtoewijzing in gemeente Gulpen-Wittem gaat verlopen via Thuis in Limburg. Maasvallei heeft daarom besloten de beheersovereenkomst met Woningstichting Gulpen na 31 december 2016 te beëindigen.

Mutaties

Als de huur van een woning wordt opgezegd, wordt allereerst beoordeeld of de woning onderdeel is van de verkoopportefeuille van Maasvallei. Is dit niet het geval, dan 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. Tot slot wordt bij mutatie beoordeeld of de woning nog voldoet aan de huidige kwaliteitseisen. Indien nodig wordt de woning (gedeeltelijk) gerenoveerd. In 2016 zijn 44 woningen gerenoveerd bij mutatie.

Woningtoewijzingen

Toewijzingen	2014	2015	2016
Aantal	517	524	494
waarvan 1 ^e verhuur	69	54	31
Mutatiegraad in%*			
Zelfstandig	8,2%	8,6%	8,1%
Onzelfstandig	32,6%	33,45%	39,61%

*exclusief 1^e verhuur

Leegstand

Het gemiddelde percentage aan leegstandsderving was in 2016 1,7% (In 2015 was dit 2,26%). Verhuurleegstand had hier het grootste aandeel in. Daarnaast worden de leegstandscijfers omhoog gestuwd door verhuurproblemen bij niet-woongelegenheden zoals parkeerplaatsen en garages.

Uit de cijfers blijkt dat de leegstandcijfers voor 2016 ook weer onder druk stonden. Hiervoor zijn meerdere redenen. Zo is er veel veranderd in de woonruimteverdeling de laatste jaren, zijn er gewijzigde wettelijke kaders (bijvoorbeeld passend toewijzen) maar ook het nieuwe huurbeleid heeft zijn weerslag op het verhuurproces. Vooral de wijziging dat doelgroepen verdeeld worden naar huurklasse zorgt voor een vermindering van het aantal reacties op de woningadvertenties. Ook zien we een trend dat woningzoekenden steeds hogere eisen stellen aan de kwaliteit in relatie tot de totale woonlasten.

Alle inspanningen in 2016 ten spijt moeten we concluderen dat de leegstandsderving in het verslagjaar niet die positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt die we hierbij verwacht hadden. Reden te meer om het mutatieproces in 2017 nader te evalueren en te herzien waar nodig.

Huren

Huurbeleid

Per 1 januari 2016 heeft Maasvallei een nieuw huurbeleid vastgesteld dat beter aansluit bij de regionale ontwikkelingen van de doelgroep (huishoudens die aangewezen zijn op een socia-

le huurwoning) en anderzijds bij de nieuwe wet- en regelgeving omtrent woningtoewijzingen, zoals de staatssteunregeling en passend toewijzen.

Bij het nieuwe huurbeleid ligt de focus op de betaalbaarheid van het wonen, in het geval van huurharmonisatie bij mutatie. Verder zijn de uitgangspunten van het huurbeleid van toepassing op de jaarlijkse huuraanpassing.

De uitgangspunten van het beleid hebben tot doel dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen en/of recht op huurtoeslag. Het streefhuurpercentage van 85% van de maximaal redelijke huur wordt hierbij gehandhaafd. De huren worden daarbij afgetopt op de geldende aftoppingsgrens, waarbij rekening wordt gehouden met de huurprijsklasse waarin de woning is ingedeeld. Deze indeling heeft vooraf plaatsgevonden op basis van doelgroep (bijv. jongeren, één- en twee persoonshuishoudens of drie- en meerpersoonshuishoudens).

Het merendeel van de woningen is bereikbaar voor huurtoeslaggerechtigden, rekening houdend met passend toewijzen. De overige sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zijn bedoeld voor huishoudens zonder huurtoeslag, maar met een inkomen onder de Europagrens. De studentenkamers verhuren wij ongewijzigd tegen 100% van de maximaal redelijke huur, waarbij de huurprijs afgetopt wordt op de aftoppingsgrens voor jongeren.

Huursombenadering

De huursombenadering gaat in per 1 januari 2017. In 2016 was deze nog niet van toepassing. Vanaf 2017 moet Maasvallei er rekening mee houden dat de huursomstijging van zelfstandige woningen met een gereguleerd contract niet méér mag bedragen dan inflatie +1% over het hele jaar. Dit betreft dan de jaarlijkse huurverhoging en de verhoging door huurharmonisatie bij mutatie bij elkaar opgeteld. De uitwerking van het beleid zal begin 2017 plaatsvinden. Dan zijn de wettelijke uitgangspunten en de definitieve cijfers van Maasvallei over 2016 bekend. Op basis daarvan kan een inschatting worden gemaakt

van de hoogte van de huursomstijging in 2017 en zullen beleidsuitgangspunten geformuleerd worden. Vanaf 2017 zullen wij ons verantwoorden over de huursomstijging in het bestuursverslag/ jaarverslag.

Huurverhoging 2016

In december 2015 heeft Maasvallei het streefhuurbeleid bij mutatie voor 2016 en verdere jaren vastgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten voor betaalbaarheid zoals vastgelegd in de prestatieafspraken.

Maasvallei topt de streefhuren van de zelfstandige woningen (DAEB) af op de 4 huurprijsklassen gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen. Deze grenzen gelden ook tijdens de jaarlijkse huurverhoging.

Bij de jaarlijkse huurverhoging stelde de overheid in 2016 dat er een beperkte mogelijkheid tot huurverhoging boven inflatie (exclusief harmonisatie) mogelijk is. Voor Maasvallei hield dit een huurverhogingspercentage van 1,1% voor zelfstandige DAEB-woningen in. Voor huurders met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen voerde Maasvallei, conform overheidsbeleid, een inkomensafhankelijke huurverhoging door. Dit laatste was mede mogelijk doordat de Eerste Kamer op 29 maart 2016 de Wet Gegevensverstrekking Belastingdienst heeft aangenomen. *Zie overzicht pagina 11.*

Bezwaarschriften

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging is er een tendens dat steeds meer huurders bezwaar aantekenen tegen het voorstel voor huurverhoging. Aan huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ontvangen, wordt de mogelijkheid geboden om bezwaar te maken tegen het extra percentage aan huurverhoging bovenop het basispercentage. In 2016 heeft Maasvallei 65 bezwaarschriften ontvangen. Na verwerking bleken 41 van deze bezwaarschriften ongegrond en 24 gegrond. Deze 24 huurders hebben aangetoond dat zij een zorgindicatie van 10 uur of meer per week hebben, of dat het verzamelinkomen lager is dan het inkomen op de belastingverklaring staat vermeld. In die gevallen is het huurverhogingspercentage aangepast.

Servicekosten

Naast de kale huurprijs worden in sommige gevallen ook servicekosten in rekening gebracht bij de huurders. Jaarlijks worden de daadwerkelijke kosten vergeleken met de maandelijks

betaalde voorschotten. Te veel betaalde bedragen worden terugbetaald. Indien er te weinig aan voorschotten is betaald, wordt dit alsnog in rekening gebracht bij de huurder. Eind 2014 heeft Maasvallei de overstap gemaakt naar een

Maximale percentages huurverhoging voor alle inkomensgroepen in 2016

Woningtype	Maximale huurverhogingspercentage
Zelfstandige woningen (DAEB)	<p>Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder.</p> <ul style="list-style-type: none">- Maasvallei hanteert op het basishuurverhogingspercentage van 2,1% een korting van 1% en hanteert hiermee een huurverhogingspercentage van 1,1%. <p>Daarnaast is om de doorstroom te bevorderen voor huishoudens met een inkomen boven de €34.678,- een inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan;</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor huishoudens met een inkomen tussen €34.678,- en €44.360,- geldt een huurverhogingspercentage van 2,6% (basishuurverhogingspercentage+ 0,5%).- Voor huishoudens met een inkomen van meer dan €44.360,- geldt een huurverhogingspercentage van 4,6% (basishuurverhogingspercentage + 2,5%) <p>Door een inkomensafhankelijke huurverhoging mag de huurprijs per 01 juli 2016 boven de huurprijsklassen uitstijgen, met een maximum van de maximaal redelijke huurprijs.</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 geldt voor deze woningen 1,1%;</p>
Woningen waarvoor het sociaalplan van toepassing is	Geen huurverhoging.
Geliberaliseerde woningen	Het basishuurverhogingspercentage 2,1%.
Onzelfstandige woningen	Het basishuurverhogingspercentage 2,1%. Conform bestaand beleid wordt de huurprijs van studenteneenheden afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens..
Woonwagens en standplaatsen	Het basishuurverhogingspercentage 2,1%.
Garages,parkeerplaatsen en bergingen	Het basishuurverhogingspercentage 2,1%

nieuw ERP-systeem. De eerste afrekening servicekosten in het nieuwe systeem in 2015 is niet vlekkeloos verlopen. In 2016 heeft een projectgroep een eerste stap gezet in het verbeteren van de afrekening servicekosten door een nieuwe inrichting van de software door te voeren. Nadat dit gereed was, heeft Maasvallei het proces bekeken, verbeteringen en aandachtspunten beschreven en extra controlemiddelen ingebouwd.

De inrichting is ultimo 2016 klaar, en de verbeteringen en aandachtspunten zijn helder. Eind 2016 is besloten om drie medewerkers vrij te maken in 2017 om de procesverbeteringen door te voeren. Het doel is een goed inzicht in de procedure, de facturatie en de rekenmethode te krijgen zodat de afrekening servicekosten voor alle medewerkers duidelijk is, en om onze klanten in de toekomst te kunnen voorzien van een transparante, duidelijke, verklaarbare en bewijsbare afrekening servicekosten.

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 2016 is hier in een aantal gevallen gebruik van gemaakt:

Overzicht huurcommissiezaken 2016

Reden	Aantal	Uitspraak
Afrekening servicekosten	2	In beide zaken is Maasvallei in het gelijk gesteld, de hoogte van het bedrag aan servicekosten is als redelijk beoordeeld
Huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken	1	In deze zaak is de huurder in het ongelijk gesteld, de gebreken aan de woonruimte waren niet ernstig genoeg bevonden om de huurprijs tijdelijk te verlagen.

Huurachterstand

Per 31 december 2016 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders € 562.035.

Overzicht huurachterstand per 31 december

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2014	292	€ 202.128	0,84%
2015	289	€ 242.475	0,99%
2016	393	€ 562.035	2,36%

De achterstanden laten in 2016 een flinke toename zien ten opzichte van voorgaande jaren. Voor een groot deel is dit terug te brengen op 2 grote debiteuren waarbij administratieve aanpassingen nodig waren alvorens tot betaling kon worden overgegaan. Deze debiteuren waren samen goed voor een stijging van bijna € 240.000. De administratieve aanpassingen hebben begin 2017 plaatsgevonden.

Daarnaast is ook het aantal huurders met een huurachterstand gestegen. De verwachting was dat passend toewijzen bij nieuwe toewijzingen ervoor zou zorgen dat de woonlasten meer in lijn zouden komen te liggen met het inkomen. Eind 2016 moeten we constateren dat dit verwachtte effect vooralsnog uitblijft. Vooral de doelgroep in de huurklasse 'goedkoop' kampte in 2016 met betalingsproblemen.

Maasvallei treft maatregelen om de achterstanden te managen. Dit doen wij door snel in actie te komen bij dreigende achterstanden, zo vroeg mogelijk op huisbezoek te gaan, mensen pro-actief te verwijzen naar Kredietbank Limburg en waar mogelijk regelingen te treffen.

Per ultimo verslagjaar bedroeg de huurachterstand van vertrokken huurders € 294.530,37. Maasvallei heeft € 65.546,97 afgeboekt aan oninbare vorderingen.

Ontruiming

Het aantal doorverwijzingen naar de deurwaarder is in 2016 licht gedaald: van 92 in 2015 naar 86 in 2016. In 2016 hebben er in totaal zeven ontruiming plaatsgevonden waarvan één op basis van overlast en zes op basis van huurachterstand. Grote verschillen met 2015 zijn er niet. Dit komt mede door de grote hoeveelheid lopende betalingsregelingen en de toename van (minnelijke) schuldtrajecten. Ook is er een toename

van betalingsregelingen op basis van een comparitie van partijen. Dat betekent dat de rechter, bij dagvaarding, een comparitie van partijen gelast om alsnog tot een oplossing te komen waarbij een ontruiming kan worden voorkomen. Er wordt dan een regeling getroffen als 'stok achter de deur' waarbij een ontruimingsvonnis wordt uitgesproken. Dit vonnis wordt echter niet uitgevoerd, mits de betalingsregeling die is opgenomen in het proces verbaal, wordt nagevolgd.

Voorkomen huisuitzettingen

In 2016 is verder uitwerking gegeven aan het project 'voorkomen huisuitzettingen'. In dit project zijn woningcorporaties, gemeente, Kredietbank Limburg, GGD, Trajekt en andere zorginstellingen vertegenwoordigd. Het doel van dit project is te komen tot een eenduidig proces en een heldere werkwijze voor alle partners in het geval van financiële problemen, woonoverlast of een combinatie van beiden.

Het afgelopen jaar is de afgesproken werkwijze geïmplementeerd en is gestart met tweewekelijkse overleggen. Hierin worden casussen besproken waarbij diverse problemen spelen en/of waar een huisuitzetting dreigt en op welke manier er geholpen kan worden. Indien er een langlopend of complex traject wordt voorzien, zal er een PGA (Persoons Gerichte Aanpak) opgesteld worden. Bij een PGA vindt intensief overleg plaats tussen de betrokken instanties en worden duidelijke afspraken gemaakt samen met de betrokkene.

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

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

Indien iemand die in het verleden is uitgezet van mening is dat zijn/haar situatie zodanig verbeterd is dat er weer gehuisvest kan worden, kan deze een verzoek indienen tot een herkansing bij de corporatie waar hij/zij is uitgezet. Ook hier wordt een

PGA voor opgestart met de betrokken partijen om te bekijken of huurder plaatsbaar is en onder welke voorwaarden. Het uitgangspunt is dat de corporatie die heeft uitgezet ook opnieuw plaatst.

De aanpak is nog vrij nieuw en nog steeds in ontwikkeling. Er zullen nog regelmatig kleine wijzigingen/aanpassingen gedaan worden om tot een zo goed mogelijke uitvoering te komen.

Verkoop

Met de verkoop van bestaand bezit genereren wij financiële middelen om onze financiële positie te verbeteren en nieuwbouwplannen en planmatige verbeteringen te realiseren. De verkoopdoelstelling voor 2016 was het verkopen van twintig woningen, met een totale opbrengst van minimaal € 2.428.000. Dit betreft de totale doelstelling voor zowel sociale als vrije sector woningen en zowel de verkoop aan zittende huurders als vrije verkoop. In 2016 zijn 26 woningen verkocht, met een totale opbrengst van € 5.165.000. Hiermee is de doelstelling behaald. In 2016 is tevens de verkoopportefeuille herijkt waarbij de volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen zijn afgewogen.

Leefbaarheid en sociaal beheer

De mogelijkheden die de wetgever toestaat met betrekking tot het investeren in de leefbaarheid in wijken en buurten zijn met de ingang van de Nieuwe Woningwet beperkt en aan voorwaarden verbonden. Woningcorporaties mogen in de basis bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving als dit in en om het eigen bezit plaatsvindt. Leefbaarheid houdt echter niet op bij de voortuin en Maasvallei hecht er waarde aan de leefbaarheid in buurten en wijken te blijven bevorderen. Samenwerking is hierbij het sleutelwoord. Bewoners, gemeenten en samenwerkingspartners dienen allen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bij te dragen aan de leefbaarheid in een buurt of wijk. De bijdrage van elke partij zijn in de prestatieafspraken vastgelegd. Maasvallei investeert in de woonomgeving onder voorwaarde dat deze zich bevindt in de directe

nabijheid van de woningen die we bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders van deze woningen.

Bewonersinitiatieven

We dagen bewoners in het kader van leefbaarheid uit zelf het initiatief te nemen en te komen met ideeën om hun complex/buurt te verbeteren. Maasvallei kan subsidieaanvragen in dit kader honoreren als deze in ieder geval leiden tot een vergroting van de leefbaarheid in het complex (Schoon, Heel en Veilig) en tot een versterking van de betrokkenheid van de bewoners (huurders van Maasvallei). Iedere aanvraag wordt getoetst en moet passen binnen het beschikbare beperkte jaarbudget.

De complexschouw

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

- kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (veiligheid, verfraaien/ herinrichten algemene ruimten en directe woonomgeving);
- versterken van onderlinge relaties;
- verbeteren van de informatieoverdracht in het wooncomplex;
- imagoverbetering van een wooncomplex.

De succesfactoren van de complexschouw blijken:

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

De complexschouwen die hebben plaatsgevonden in 2016 zijn:

- Achter den Handel;
- Vlierhoven;
- De Linde (Apostelenpavé);
- Blauwe Veste.

In 2017 zullen de complexschouwen gecontinueerd worden.

Veilige Buurten Aanpak

De Veilige Buurten Aanpak is een initiatief van de drie Maastrichtse corporaties, gemeente, politie en Trajekt om samen met buurtbewoners te werken aan een leefbare buurt. Bij de Veilige Buurten Aanpak draait het allemaal om de eigen inbreng van buurtbewoners. Momenteel zijn er in Maastricht zes Veilige Buurten Teams actief:

- Daalhof;
- Limmel-Nazareth;
- Malberg & Oud Caberg;
- Mariaberg;
- Wittevrouwenveld;
- Wyckerpoort.

In 2017 zal de Veilige Buurten Aanpak ook actief worden in de wijken:

- De Heeg;
- Caberg-Malpertuis & Brusselse Poort West.

Maasvallei neemt actief deel in de wijken Mariaberg en in de projectgroep Veilige Buurten Aanpak. Participerende partijen hebben in 2016 besloten de Veilige Buurten Aanpak in ieder geval nog in 2017 en 2018 voort te zetten.

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

In 2016 is de aanpak 'Veiligheidshuis Maastricht' geëvalueerd en verder verfijnd. Periodieke overleggen zorgen voor de benodigde informatieoverdracht tussen de ketenpartners. 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, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, sa-

men aan casuïstiek waarbij bewoners problemen veroorzaken op meerdere deelgebieden (criminaliteit, buurtoverlast, psychische problematiek) en zijn vertegenwoordigd in een periodiek netwerkoverleg. Indien noodzakelijk wordt opgeschaald naar een PGA-overleg (Persoons Gerichte Aanpak). Naast de lopende casuïstiek worden ook enkele samenwerkingsprocessen verbeterd, daarbij wordt gestreefd naar een betere aanpak. Te denken valt bijvoorbeeld aan het project onaantastbaren, dat eerder genoemd is en het voorkomen van huisuitzettingen.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een nuttige toevoeging gebleken op het eigen beleid 'sociaal beheer'. In 2016 is besloten het samenwerkingsverband te continueren. Buurtbemiddeling kan worden ingezet bij conflicten tussen bewoners. Een deskundig en onafhankelijk bemiddelaar biedt een luisterend oor en probeert in samenspraak met betrokkenen tot een oplossing voor het probleem te komen. In het verslagjaar is het aantal buurtbemiddelaars gestegen van 20 in 2015 naar 21 in 2016. Het aantal behandelde casussen is eveneens gestegen naar 104 in 2016 (was 62 in 2015). Het merendeel van de casussen werd ingebracht door de drie corporaties en de wijkagenten. Een klein gedeelte werd ingebracht op initiatief door bewoners zelf.

Aanpak Hennepoverlast

Het telen en houden van verdovende middelen in onze woningen 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.

Overige activiteiten gericht op leefbaarheid

- intensief toezicht studentenpanden: om de leefbaarheid en veiligheid in de studentencomplexen beheersbaar te houden, worden deze iedere week bezocht door onze complexbeheerders. Het resultaat is positief; studenten worden zich meer bewust van hun leefomgeving op gebied van veiligheid en hygiëne;
- samenwerking met corporatie Servatius op het gebied van

bewonersparticipatie;

- diverse opschoonacties in fietsenbergingen, keukens en garages in samenwerking met bewoners;
- aanbrengen van camera's ten behoeve van de veiligheid.

Uitgaven in 2016 ter bevordering van de leefbaarheid

Activiteiten	Bijdrage in 2016*
Fysieke activiteiten (incl. groenonderhoud)	€ 76.036,93
<i>Sociale activiteiten:</i>	
ZMP bijdrage	€ 11.508,00
Leefbaarheid benoemd	€ 2.638,12
Leefbaarheid onbenoemd	€ 10.242,60

* exclusief toegerekende personele lasten (€ 289.000).

Wonen, zorg en welzijn

Het overheidsbeleid dat inzet op het scheiden van wonen en zorg is erop gericht dat mensen zoveel en zo lang mogelijk thuis zorg kunnen ontvangen. Het gevolg hiervan is dat er een toenemende vraag naar zelfstandige zorgwoningen ontstaat. Op basis van de huidige inzichten is dit grotendeels te realiseren door bestaande woningen zorggeschikt te maken. Indien dit niet haalbaar is, kunnen huurders aan de hand van een verhuisadvies met voorrang reageren op geschikte, Wmo gelabelde, woningen. Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen zoekt Maasvallei de samenwerking met andere partijen. Nieuwbouw realiseren wij zo veel als mogelijk levensloopbestendig. Daarbij blijft betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt.

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 be-

woners met een verslavings- en psychiatrische problematiek en dak- en thuislozen. In de jaarlijkse woningbegroting wordt rekening gehouden met voldoende beschikbare woningen ten behoeve van deze doelgroep.

Woon-zorgcomplexen

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

Dienstverlening aan derden

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat corporaties niet zonder meer activiteiten op gebied van beheer en verhuur in opdracht van derden (bijvoorbeeld gemeenten) mogen uitvoeren. Door middel van een zogenaamde markttoets moet allereerst worden onderzocht of marktpartijen dit kunnen en willen doen. Als dit niet het geval is, kan een woningcorporatie deze werkzaamheden uitvoeren.

Beheer en verhuur sociale woningen statushouders

Gemeente Eijsden–Margraten had in 2016 een urgente behoefte aan sociale huurwoningen voor statushouders met een verblijfsvergunning. In samenwerking met gemeente heeft Maasvallei onderzocht in hoeverre het mogelijk is om twee voormalige schoolgebouwen in Sint Geertruid en in Noorbeek tijdelijk geschikt te maken zijn voor bewoning. Conclusie is dat er in beide gebouwen respectievelijk twee en negen huishoudens kunnen worden gehuisvest. De gemeente blijft eigenaar van de gebouwen en Maasvallei is verantwoordelijk voor het beheer en de verhuur van de woningen. Begin 2017 zullen beide gebouwen worden verbouwd tot woningen en kunnen de nieuwe bewoners hun intrek nemen.

Maasvallei VvE diensten

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

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

Maasvallei VvE diensten beheert ultimo 2016 1198 appartementsrechten. Maasvallei heeft hiervan 97 appartementsrechten in eigendom. Ten opzichte van 2015 is dit een afname. Deze daling is veroorzaakt door het vertrek van één Vereniging van Eigenaren. Dit vertrek is niet meer op te vangen door nieuwe acquisitie omdat dit door de nieuwe Woningwet niet meer is toegestaan.

Omdat de keuze van de beheerder een aangelegenheid is van de Algemene Leden Vergadering is het risico aanwezig dat het beheer verder kan dalen in de toekomst. Het is daarom van groot belang de dienstverlening zeer goed te blijven monitoren en te blijven verbeteren zodat wisselen van beheerder bij de verenigingen niet aan de orde zal zijn.

Het ingezette debiteurenbeleid heeft in 2016 wederom geleid tot een verdere afname van het debiteurensaldo.

Beheerwerkzaamheden voor woningstichting Berg en Terblijt

Maasvallei heeft een beheerovereenkomst met Woningstichting Berg en Terblijt. Dit houdt in dat Maasvallei de administratieve, technische en sociaal-maatschappelijke werkzaamheden uitvoert voor de 300 verhuureenheden van Woningstichting Berg en Terblijt.

In 2016 is de dienstverlening door beide partijen geëvalueerd. Deze evaluatie heeft als resultaat gehad dat de dienstverlening verder is uitgebreid en dat er een hoger tarief wordt ontvangen voor de dienstverlening.

Nieuwbouw en onderhoud

Strategisch vastgoedbeheer

In 2015 is onze strategische vastgoedvisie vastgesteld. Deze vormt de basis voor en de legitimatie van de voorgenomen nieuwe investeringen in bestaand en nieuw vastgoed. In 2016 is daarnaast ook onze portefeuillestrategie vastgesteld over een termijn van tien jaar. Op basis hiervan kunnen wij onze stip aan de horizon vaststellen voor wat betreft de vraag- en aanbodverhouding in de regio waarin wij actief zijn. Uit de marktanalyse is onder andere het inzicht ontstaan dat er in de regio op termijn een grotere vraag ontstaat naar betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens). Met deze informatie zijn de investeringsprogramma's bijgesteld en kunnen we maximaal inspelen op de volkshuisvestelijke vraag.

Afgelopen jaar is ook de verkoopportefeuille opnieuw geanalyseerd. Dit heeft er toe geleid dat voornamelijk gezinswoningen die niet toekomstbestendig te maken zijn én gelegen zijn in woonblokken waarin al woningen verkocht zijn, op termijn worden verkocht. Hierbij houden wij wel rekening met de omvang van de sociale woningvoorraad in de regio.

De nieuwe Woningwet stelt dat corporaties verplicht zijn om hun woningportefeuille administratief te scheiden in DAEB en niet-DAEB. Daartoe is in het verslagjaar een zogenaamd ontwerp-scheidingsvoorstel ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. De gemeenten en de huurdersvereniging hebben hier een zienswijze voor afgegeven. Vanwege de toenemende vraag naar huurwoningen in het huurprijssegment € 700 tot circa € 900 is in scheidingsvoorstel hier rekening mee gehouden door een aantal woningcomplexen aan te wijzen om hier in de toekomst in te kunnen voorzien. Het gaat dan in totaal

om 32 woningen die gezien hun grootte, inrichting en ligging hiervoor geschikt zijn en daarom worden overgeheveld naar het niet-DAEB segment. Dit zijn de eerste 24 semi-bungalows in Trichterveld, vier woningen in het centrum van Maastricht en vier appartementen in Amby.

Transitieopgave

In de Provinciale structuurvisie wordt voorspeld dat de additionele woningbehoefte in de periode 2015-2019 in de regio gaat afnemen, dat wil zeggen dat de regio te maken krijgt met krimp van het aantal huishoudens. Dat betekent niet dat er geen nieuwe woningen meer hoeven te worden gebouwd. Het betekent wel dat de transformatie van de bestaande woningvoorraad, om aan de toekomstige wensen van de consument te voldoen, nog belangrijker wordt. In elk geval zal in die periode het adagium van de provincie 'één woning erbij, één eraf' voor deze periode nog sterker moeten gelden.

Specifiek voor regio Maastricht geldt met name dat:

- het aantal huishoudens tot 2021 licht stijgt en daarna geleidelijk daalt;
- er een huishoudensverdunding optreedt;
- het aantal benodigde goedkope huurwoningen afneemt;
- het aantal studenten niet afneemt en mogelijk licht stijgt.

Op basis van de genoemde ontwikkelingen op het gebied van demografie en de inkomensontwikkeling van de doelgroepen, is er een transitieopgave vastgesteld die onderdeel uitmaakt van de portefeuillestrategie. Hierbij wordt zowel rekening gehouden met de aantallen (kwantitatief) als de indeling in huurprijsklassen. Uiteindelijk is daarbij het doel om de vastgestelde wensportefeuille te bereiken in 2026. Tenslotte wordt zowel het investeringsprogramma als het huurbeleid voor de komende jaren toegespitst op bovenstaande transitieopgave.

Samenstelling bezit en beheer per 31-12-2016

	2015	Aantal in eigendom DAEB		Aantal in eigendom Niet-DAEB		Totaal aantal in eigendom	Aantal in beheer
		31-12-2016	1-1-2017	31-12-2016	1-1-2017		
Huurwoningen							
• Goedkoop t/m € 409,92	€ 403,06 578	555	555	-	-	555	
• Betaalbaar > € 409,92 t/m € 626,76	€ 618,24 1.918	1.903	1.902	-	1	1.903	
• Duur tot huurtoeslaggrens > € 626,76 t/m € 710,68	€ 710,68 584	553	525	-	28	553	
• Duur boven huurtoeslaggrens > € 710,68	229	55	52	203	206	258	
Totaal huurwoningen	3.309	3.066	3.034	203	235	3.269	0
• Eenheden in verzorgingshuizen	30	30	30	-	-	30	
• Onzelfstandige eenheden (onzelfstandig)	528	528	528	-	-	528	
• Standplaatsen	13	13	13	-	-	13	
• Woonwagens	3	3	3	-	-	3	
Totaal onzelfstandige huurwoningen	3.883	3.640	3.608	203	235	3.843	0
Niet woongelegenheden aantal m2							
• Garages/parkeerplaatsen	570	-	-	610	610	610	34
• Bedrijfsruimten/winkels	17	-	-	4	4	4	
• Overig bezit	-	-	-	-	-	-	
• Maatschappelijk vastgoed	-	8	8	-	-	8	
Totaal niet woongelegenheden	587	8	8	614	614	622	34
					0		
Totaal verhuureenheden	4.470	3.648	3.616	817	849	4.465	34

In de tabel zijn twee kolommen opgenomen met het aantal verhuureenheden per 31-12-2016 en 1-1-2017. Dit om weer te geven hoeveel eenheden er primo 2017 overgeheveld zijn van DAEB naar Niet-DEAB.

Het totaal aantal verhuurbare objecten (vho) dat Maasvallei in bezit heeft per 31-12-2016 is 4.465. Hiervan zijn 4.329 vho's (3.533 DAEB en 796 Niet-DAEB) gelegen in Maastricht, 23 (17 DAEB en 6 Niet-DAEB) in Beek, 57 (34 DAEB en 23 Niet-DAEB) in Gulpen en 56 DAEB woningen in Eijsden-Margraten.

Onderstaand een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouwprojecten in 2016, een overzicht van de projecten in voorbereiding en de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn.

Onze nieuwbouw realiseren wij in het kader van een kwalitatief, duurzaam en toekomstbestendig woningbezit.

Gerealiseerd

Trichterveld

De vernieuwing van Trichterveld verloopt sinds 2014 volgens een meer gestructureerde en bloksgewijze aanpak. Dat is nodig om 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 is er nu continue activiteit op gebied van herhuisvesting van bestaande bewoners, slopen van verouderde woningen en het bouwen van nieuwe huur- en koopwoningen. In 2016 zijn er in Trichterveld totaal 44 woningen gesloopt en negen huurwoningen en negen koopwoningen gebouwd.

Heugemerstraat

Aan de Heugemerstraat in Maastricht is een voormalig kantoorgebouw verbouwd tot acht zelfstandige zorgwoningen. Maasvallei werkt hierbij samen met Radar om mensen met een verstandelijke beperking een passende combinatie van wonen en zorg te kunnen bieden. Hierbij wordt er geanticipeerd op het gescheiden aanbieden van wonen en zorg en de doelstelling om mensen zo lang en zo veel mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Eventuele zorg en ondersteuning kan vanuit het naastgelegen Heugemershof worden gefaciliteerd. In november 2016 is het project opgeleverd.

Poelveld

In de jonge Eijdsense wijk Poelveld zijn in 2016 veertien huurwoningen opgeleverd. Vanwege de nabijheid van voorzieningen zoals een brede school en een ruim aanbod van winkels, is dit een ideale plek voor (jonge) gezinnen.

In voorbereiding en ontwikkeling

Hoeve Severen

De Rijksmonumentale (voormalige) Hoeve Severen wordt verbouwd tot acht sociale huurwoningen. De procedures met betrekking tot het aanvragen van alle benodigde toestemmingen en vergunningen is in een afrondende fase. Naar verwachting kan er voorjaar 2017 worden gestart met de werkzaamheden.

Capucijnenstraat

Voor 2018 staat de vervanging van de 20 appartementen in de voormalige 'Brandweerflat' aan de Capucijnenstraat op het programma. De ontwikkeling hiervan wordt nauw afgestemd op de herontwikkeling van het aangrenzende Nutbedrijventerrein. Maasvallei is in gesprek met Stichting Woongroep Maastricht om te onderzoeken of er een woongebouw voor deze woonroep kan worden gerealiseerd. Medio 2017 zullen de samenwerkingsafspraken met de woongroep definitief worden, waarna er begin 2018 kan worden gestart met de bouw.

Heer en Scharn

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

Dampstraat

Aan de Dampstraat worden tien verouderde duplexwoningen vervangen door zes nieuwe gezinswoningen. De oorspronkelijke bewoners zijn met gebruikmaking van het sociale plan bij herhuisvesting verhuisd naar een nieuwe woning. De nieuwe gezinswoningen zullen worden gebouwd volgens de principes van nul-op-de-meter. Dat wil zeggen dat een gemiddeld huishouden met een normaal energieverbruik

géén energierekening meer heeft. Na het doorlopen van de benodigde vergunningenprocedures zal er naar verwachting medio 2017 worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

Petrus Bandenplein

Na afstemming tussen gemeente Maastricht, buurtplatform, omwonenden en Maasvallei is een gestart gemaakt met de herinrichting van het Petrus Bandenplein. De verouderde sporthal is gesloopt en een groot deel van de terreinverharding is verwijderd. In de loop van 2017/ 2018 zullen ook de 20 verouderde duplexwoningen van Maasvallei worden gesloopt. Zodoende ontstaat er een nieuw groen en leefbaar plein in het hart van Heer. Tevens komt er een voorziening voor de opvang van overtollig hemelwater en wordt het gebied heringericht.

7 Januaristraat / Verzetstraat

In overleg met de 28 bewoners van de duplexwoningen aan de 7 Januaristraat / Verzetstraat is in 2015 besloten deze woningen niet samen te voegen, maar in stand te houden. In 2016 zijn de woningen opgewaarderd. Zo is er een pakket van isolerende maatregelen aangebracht, zijn de bovenwoningen voorzien van een ruim balkon en is er geluidsisolatie aangebracht tussen woningen onderling. Op deze manier blijven de gewilde woningen én betaalbaar én kwalitatief voldoende zodat ze toekomstbestendig zijn.

Groene loper

In lijn met het plan 'Heer en Meester' en de prestatieafspraken met gemeente Maastricht, is het voornemen om aan de Groene Loper 95 woningen te realiseren. Het gaat hierbij om een combinatie van gezinswoningen, appartementen voor senioren en appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De voorbereidingen voor het sluiten van een intentieovereenkomst met ontwikkelaar Avenue2 / Ballast Nedam zijn afgerond waarna deze in januari 2017 zal worden ondertekend. In de periode tot juli 2017 wordt er onderzocht of definitieve realisatie haalbaar is en in welke vorm.

Hagerpoort

Met SGL en Envida worden voorbereidende gesprekken gevoerd om in Hagerpoort in 2019 te starten met een gezamenlijk woon-/zorgcomplex. De bedoeling is dat SGL en Envida gaan samenwerken op gebied van zorg en met Maasvallei met betrekking tot wonen. Doel is om te komen tot nieuwe en verbeterde arrangementen op het snijvlak van wonen en zorg.

Grondaankopen

In 2016 zijn er geen grondaankopen gedaan.

Onderhoud 2016

De kwaliteit van ons woningbezit is een belangrijk speerpunt dat zorgvuldig wordt bewaakt. De gehele woningvoorraad wordt in een vierjaarlijkse cyclus geïnspecteerd aan de hand van uitgebreide technische inspecties. Op basis van deze gegevens, aangevuld met de kennis en ervaring van betrokken woon- en wijkconsulenten, rayonopzichters en projectleiders wordt er jaarlijks een concrete onderhoudsbegroting opgesteld.

De onderhoudslasten van Maasvallei zijn relatief laag. Dit komt doordat we veel aandacht besteden aan het zo gunstig mogelijk inkopen van onderhoudswerkzaamheden. Ook heeft de doorgevoerde verjonging van ons bezit een gunstig effect op de gemiddelde onderhoudslasten.

In onze onderhoudsbegroting (zie pagina 21) maken wij onderscheid in niet-planmatig onderhoud (inclusief woningverbetering) en planmatig onderhoud.

Niet-planmatig onderhoud

Niet planmatig onderhoud is te verdelen in reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en woningverbetering. De afgelopen jaren is gewerkt aan het verbeteren van de onderhoudsbegroting met als doel de afwijking tussen begroting en realisatie te verkleinen. We kunnen constateren dat dit verbeterd is ten opzichte van eerdere jaren. Toch zien we dat de uitgaven bij

Onderhoudsuitgaven 2016*

	Begroot	Realisatie	Saldo
Niet-planmatig onderhoud			
Reparatie-onderhoud	€ 1.000.000	€ 1.075.000	€ - 75.000
Mutatieonderhoud	€ 1.200.000	€ 845.000	€ 355.000
Totaal niet-planmatig onderhoud	€ 2.200.000	€ 1.920.000	€ 280.000
Planmatig onderhoud			
Contract-onderhoud	€ 475.000	€ 470.000	€ 5.000
Planmatig onderhoud	€ 1.072.000	€ 962.000	€ 110.000
Totaal planmatig onderhoud	€ 1.547.000	€ 1.432.000	€ 115.000
Totaal begroting 2016	€ 3.747.000	€ 3.352.000	€ 395.000

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

*inclusief activeringen (€ 558.000) en exclusief toegerekende personeelslasten (€ 653.000)

het mutatieonderhoud nog fors lager zijn dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat er bij mutatie nog scherper wordt gewerkt conform de referentiekwaliteit en dat er in 2016 meer woningen zijn verkocht waar anders grote renovaties nodig waren. In 2016 zijn 44 mutatierenovaties boven € 6.000 uitgevoerd, waarvan één mutatierenovatie van boven de € 50.000 en vijf boven de € 20.000.

Het budget voor reparatieonderhoud is in 2016 met € 75.000 overschreden. Twee grootschalige sabotagereparaties, met een gezamenlijke schade van ongeveer € 70.000, zijn hiervan de oorzaak.

Ten laste van dit onderhoud gaan ook de kosten voor woningverbetering. Vanwege de overlast die grootschalige werkzaamheden en verbeteringen met zich meebrengen én de verminderde bereidheid van bewoners om hieraan medewerking te verlenen, maken we steeds vaker de keuze om deze verbeteringen (bijvoorbeeld aan badkamer/toilet/keuken) te combi-

neren met het mutatieonderhoud. Uiteraard kan dit ook plaatsvinden op wens van de huurder als de pakketten afgeschreven zijn. In 2016 is € 157.998 aan individuele woningverbetering besteed.

Planmatig onderhoud

Met het uitvoeren van planmatig onderhoud, houden we ons bezit gedurende de levensduur in stand. Er wordt gepland op basis van cyclische maatregelen en theoretische levensduren van gebouwonderdelen. De planningen worden op basis van periodieke inspecties gecontroleerd en zo nodig bijgesteld. Jaarlijks inspecteren we 25% van de complexen zodat vierjaarlijks alle woningcomplexen zijn bezocht. Het planmatig onderhoud bestaat voor 90 tot 95% uit repeterend onderhoud. Het begrote bedrag voor planmatig onderhoud is bij Maasvallei relatief laag. Dit komt door het beleid dat wij badkamer- toilet- en keukenrenovaties niet planmatig uitvoeren maar pas bij mutatie of op verzoek van de bewoner. In 2016 is de realisatie

€ 110.000 lager dan begroot waarvan € 107.000 aan werken wordt doorgeschoven naar 2017. Hierbij laten we de twee grote doorlopende posten uit het verleden (vervangen asbest-venterbanken in complex Cruyshaag en het verbeteren en onderhouden van brandwerende voorzieningen) buiten beschouwing. Een onderdeel van planmatig onderhoud is het contract-onderhoud. Het contract-onderhoud heeft nagenoeg geheel betrekking op het onderhoud van technische installaties. De begroting en realisatie van het contractonderhoud lagen in 2016 in lijn met elkaar.

WMO

Door de versoering van de WMO-regeling in 2011 worden er geen kleine woningaanpassingen meer uitgevoerd door de gemeente, maar dienen bewoners dit zelf te bekostigen. Bewoners weten dit ondertussen en doen voor deze kleine aanpassingen nagenoeg geen beroep meer op Maasvallei. De vraag naar grotere aanpassingen groeit wel. In 2016 zijn 21 nieuwe voorzieningen aangebracht voor totaal € 54.300. Alle WMO-uitgaven zijn 100% gedekt door subsidies. In 2015 is een project 'Toolkit woningaanpassingen' gestart door gemeente, corporaties en overige instanties met als doel om het bewoners zo eenvoudig mogelijk te maken om WMO voorzieningen aan te vragen.

Abonnement huurdersonderhoud

In 2016 is door Maasvallei € 139.868 aan abonnementsgelden ontvangen. De uitgaven in 2016 bedroegen € 20.701. Met het positieve resultaat 2016 hebben een gedeelte van de verliezen over voorgaande jaren kunnen compenseren.

Eenheidsprijzen

In 2016 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de in 2015 geïntroduceerde werkwijze op basis van eenheidsprijzen. Het doel in 2015 was:

- de integrale kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud verder terugdringen door uniformiteit en transparantie in zowel kwaliteit als prijs;
- een administratieve verlichting;
- betere doorlooptijden.

De evaluatie met onze leveranciers in 2016 heeft ons geleerd dat de gemaakte keuzes helaas nog niet de voordelen opleveren die vooraf door alle partijen verwacht werden. Vooral het automatiseren van de eenheidsprijzen is niet gelukt. Dit heeft geleid tot diverse verbeteracties die in 2017 zullen worden gestart. De contracten die met de leveranciers zijn aangegaan voor de duur van 2 jaar, tot 1 januari 2017, zijn voorsnog met enkele maanden verlengd gedurende de uitvoer van de verbeteracties.

Duurzaamheid

Maasvallei investeert in energiebesparing en duurzaamheid van haar woningvoorraad. Hiermee streven wij naar lagere woonlasten en meer comfort onze bewoners en naar waardevermeerdering van onze woningen. Tevens dragen we met ons duurzaamheidsbeleid bij aan een beter milieu.

Doelstellingen 2008-2020

In 2008 hebben Aedes en de overheid afgesproken dat:

- corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben;
- de Energie-index in 2020 1,25 zal zijn;
- de gemiddelde CO² uitstoot 20% omlaag gaat.

Per 1 januari 2015 is door de overheid een nieuwe rekenmethode ingevoerd om de energiezuinigheid van een woning weer te geven. Er is een splitsing gemaakt tussen particuliere woningen en woningen van professionele verhuurders. Bij de eerste groep wordt een vereenvoudigd label toegepast. Deze labels worden nog steeds uitgedrukt in A t/m G.

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

Maasvallei is in 2016 begonnen met het labelen van woningen

conform het Nader Voorschrift. Wij kiezen ervoor om woningen te voorzien van een nieuwe Energie-index op het moment dat er energetische maatregelen zijn uitgevoerd of wanneer er nieuwbouw is gerealiseerd. Daarbij blijven de huidige afgemelde labels nog 10 jaar geldig (afgemeld 2012-2014).

Energielabel

Eind 2016 heeft Maasvallei 3.476 gelabelde woningen. Het verschil met het totale aantal woningen in bezit van Maasvallei komt doordat monumentale panden en herstructureringsprojecten Capucijnenstraat en Trichterveld geen energielabel hebben.

Vergelijking Energie-Index en Energielabels 2009-2016

	01-01-2009	31-12-2016	Vershil
Aantal woningen	2.751	3.476	+ 725 (26,35%)
Energielabels			
Aantal woningen met A++ label	0	9	+ 9
Aantal woningen met A+ label	0	77	+ 77
Aantal woningen met A label	16	530	+ 514
Aantal woningen met B label	324	567	+ 214
Aantal woningen met C label	745	1005	+ 260
Aantal woningen met D label	648	559	- 89
Aantal woningen met E label	542	509	- 33
Aantal woningen met F label	439	193	-246
Aantal woningen met G label	37	27	-10

Energie-index

In 2016 werden energetische verbeteringen doorgevoerd bij 270 woningen (nieuwbouw en energetische opwaarderingen). Deze woningen zijn daarmee omgezet van de oude rekenmethode naar de nieuwe Energie-index. We krijgen zo een steeds beter overzicht van de stand van zaken. Elk jaar zal er een ver-

schuiving gaan plaatsvinden van energielabel naar Energie-index. In 2024 zal het gehele bezit zijn omgezet naar de Energie-index.

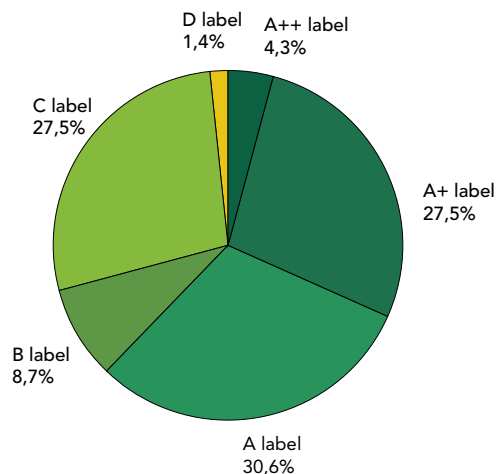
Ontwikkeling Energie-index 2009-2016

	2009	2016
Oude rekenmethode	1,85	1,56
Nieuwe rekenmethode*		1,2
Gemiddeld (oud en nieuw)		1,53
Gemiddeld (oud en nieuw) -/- sloop**		1,38

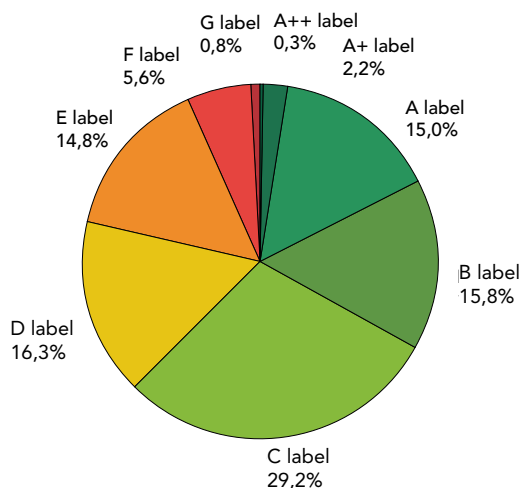
*Omdat vanuit Aedes en de overheid de normering van de doelstellingen voor 2020 nog niet zijn aangepast aan de nieuwe methodiek houdt Maasvallei voorlopig aan dat de Energie-index onder de 1,4 dient te liggen (oud label B).

**Om een eerlijke index te krijgen dienen de woningen die na 2020 worden gesloopt uit het totaalbeeld gehaald te worden. Dit zijn woningen met een slecht label waar geen energetische maatregelen meer worden uitgevoerd.

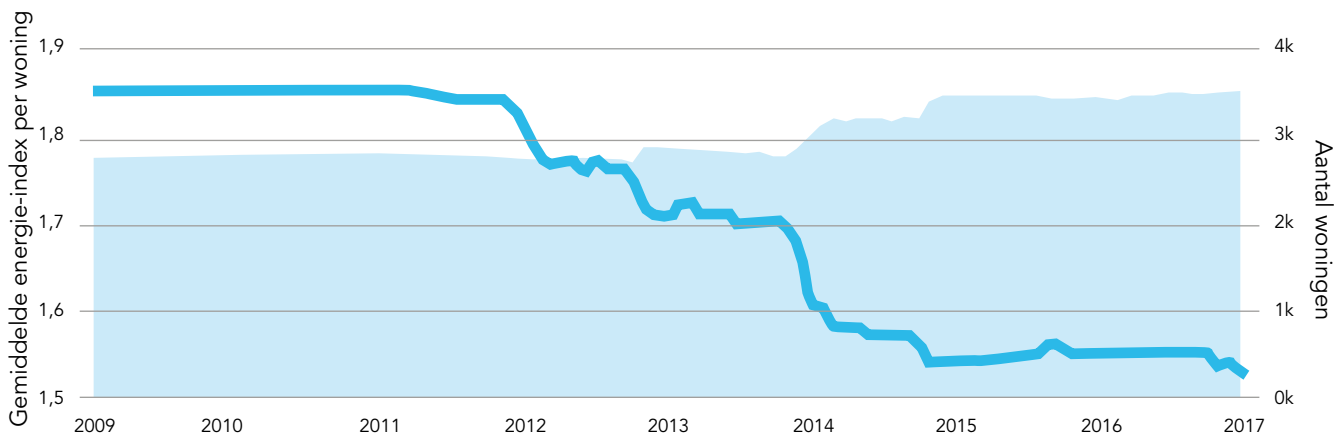
Grafiek nieuwe Energie-index



Grafiek energielabels gehele bezit (oude en nieuwe rekenmethode)



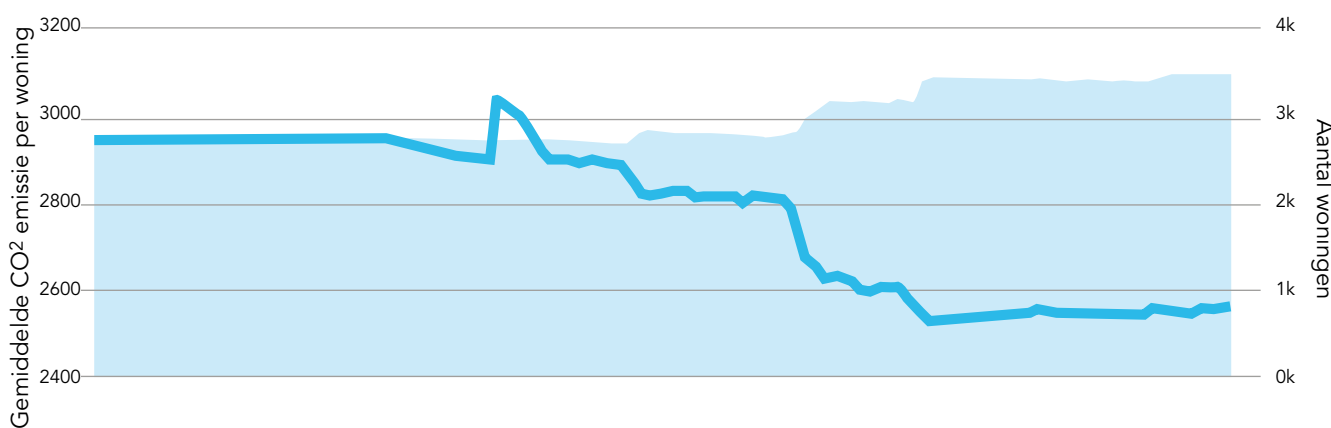
Grafiek Energie-Index (oude en nieuwe rekenmethode) 2009-2016



CO₂ uitstoot

In 2008 had Maasvallei een gemiddelde CO₂-uitstoot van 2.943 kg per woning. Het streven voor 2020 is om nog maximaal 2.359 kg per woning CO₂ uit te stoten. Op basis van de oude rekenmethode zou Maasvallei dit halen. Echter zorgt de nieuwe rekenmethode ervoor dat de gemiddelde CO₂ uitstoot ruim 30% hoger ligt. Hierdoor krijgen we op dit moment geen goed beeld van de daadwerkelijke CO₂-reductie van 2009 tot nu. Samen met experts en Aedes zoeken we naar een oplossing om dit goed inzichtelijk te kunnen maken.

Grafiek gemiddelde C2 uitstoot per woning 2009-2016



Energetische verbeteringen 2016

- plaatsing vijf gasabsorptiewarmtepompen en nieuwe HR CV-installatie in flat Burgemeester Kessensingel. CO₂-reductie 30 ton en afname gasverbruik 20%.
- 28 duplexwoningen energetisch opgewaardeerd in Heer. Deze woningen hadden een D t/m G label. Na uitvoering van de werkzaamheden zijn 27 woningen naar een, wat in de oude rekenmethodiek gelijk staat aan, label A en een woning naar B gegaan.
- vier woningen hebben nieuwe zonneboilers gekregen.
- in 2016 zijn 10 complexen voorzien van slimme LED-verlichting;
- Maasvallei neemt deel aan het project Zonnig Limburg 2. Eind 2016 heeft Maasvallei 45 woningen voorzien van zonnepanelen. Doelstelling was 45 eind 2017. Maasvallei gaat door om de komende jaren meer woningen van panelen te voorzien;
- Recycling E-waste (afval met een stekker) door Weelec. Besparing in 2016 1115 kg CO₂.

Bij alle energetische projecten wordt bekeken of en zo ja van welke subsidie gebruik kan worden gemaakt. De opbrengst kan worden gebruikt om huurverhoging lager te houden dan dat zonder subsidie mogelijk zou zijn. Dit komt de betaalbaarheid ten goede.

Energetische maatregelen Maasvallei 2017 – 2026

Maasvallei blijft de komende jaren op meerdere manieren haar bezit vergroenen, zowel in renovatie als ook bij nieuwbouw. Daar waar mogelijk zullen de woningen worden gebouwd naar 0-op-de-meter woningen. Meer voorbeelden van hoe Maasvallei werk maakt van duurzaamheid:

- in 2016 is het project gestart om 108 woningen aan de Burgemeester Kessensingel op te waarderen van (nieuwe label) G naar A-B. Dit project zal doorlopen tot 2018;
- 20-30 oude woningen per jaar slopen en vervangen door energiezuinige nieuwbouwwoningen
- plannen voor 90 0-op-de-meter woningen aan de A2 traverse. Hierover zal in 2017 meer duidelijkheid komen;
- energetische maatregelen uitvoeren bij mutatie (CV en glas);
- tot 2019 is € 300.000 per jaar begroot voor energetische maatregelen. Begin 2017 wordt een plan gemaakt om op basis van de huidige prestatieafspraken en wetgeving het bezit van Maasvallei zo optimaal mogelijk op te waarderen. Daarbij zal een nieuwe financiële prognose worden gemaakt om het budget voor energetische projecten te bepalen tot 2026;
- Maasvallei is van plan 10 DAEB woningen per jaar te verkopen. Dit zijn vaak oudere woningen die slecht scoren op energetisch gebied. Dit betekent dat het bezit van Maasvallei 'groener' wordt, 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 corporaties Servatius, Woonpunt en de gemeente Maastricht om te kijken op welke manier duurzaamheidsmaatregelen kunnen bijdragen om de woonlasten te verlagen. Dit is ook onderdeel van de prestatieafspraken.

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

Warmtewet

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

De consument gaat door de wet nooit meer betalen dan een door de overheid vastgestelde maximum prijs ('Niet Meer Dan Anders'-prijs).

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

Maasvallei heeft voor 2016 de maximale tarieven die door de overheid zijn vastgesteld gepubliceerd. Op basis van het daadwerkelijk verbruik over 2016 worden de tarieven uitgerekend en doorbelast aan de bewoners en waar nodig naar beneden bijgesteld. Berekeningen over 2015 wijzen uit dat dit enkele euro's onder het maximale variabele tarief en

enkele tientjes onder het vaste tarief zal liggen.

Er wordt bij het definitief vaststellen van de tarieven voor alle woningen een gelijke variabele prijs gehanteerd. Echter wordt een rechtvaardige splitsing gemaakt in vaste kosten tussen woningen en kamers. Een ontwikkeling die we de komende jaren gaan zien is dat de verbruiker steeds meer gaat betalen en een energiebewuste huurder steeds minder. Hierbij zullen we de bewoners steeds meer bewust gaan maken van het zuinig omgaan met energie.

Kern 2 | Samenwerken

Maasvallei werkt op vele fronten samen in het bereiken van onze doelen. Simpelweg omdat we niet alles alleen kunnen, maar meer nog omdat we sterk geloven dat samenwerking ons allemaal verder brengt. Samenwerken in openheid en ieder vanuit zijn of haar eigen verantwoordelijkheid en identiteit zorgt voor synergie. Dat is onze stellige overtuiging. Maasvallei werkt dagelijks samen met huurders, gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnspartners aan diverse vraagstukken op het terrein van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de wijk.

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	BOWW (incl. HBV's) Beleidsgroepen Projectgroep prestatieafspraken thema's Veilige Buurten Teams Onaantastbaren	<ul style="list-style-type: none"> • BOWW 12 x per jaar • Beleidsgroepen 12 x per jaar (AOWW) • Projectgroepen prestatieafspraken thema's frequent • Veilige Buurten Teams 2 x per jaar • Onaantastbaren 4 x per jaar
	Gemeente Eijsden-Margraten	Prestatieafspraken Ambtelijke en bestuurlijke contacten	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken 2 x per jaar • Gemiddeld 1 x per kwartaal en naar behoefte
	Gemeente Gulpen	Prestatieafspraken Ambtelijke en bestuurlijke contacten	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken 2 x per jaar • Gemiddeld 1 x per kwartaal en naar behoefte
	Gemeente Beek	Ambtelijk en bestuurlijke contacten	<ul style="list-style-type: none"> • 1 x per jaar en naar behoefte
	Gemeente Valkenburg	Via Woningstichting Berg & Terblijt in beleidskern	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x per jaar en naar behoefte

Corporaties

Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Woningstichting Berg & Terblijt	Dienstverleningsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Zeer frequent overleg (dagelijks; wekelijks) tussen dienstverleningsteam en Bestuur van Woningstichting Berg & Terblijt • Op bestuurlijk niveau gemiddeld 1x per maand
Woningstichting Gulpen	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x per jaar bestuurlijk overleg
Woningstichting Servatius	Samenwerkingspartner	<ul style="list-style-type: none"> • 7 x per jaar overleg tussen bestuurders (DOC) • Zeer frequent overleg tussen medewerkers over projecten en terreinen van samenwerking
Stichting Woonpunt	Samenwerkingspartner	<ul style="list-style-type: none"> • 7 x per jaar overleg tussen bestuurders (DOC) • Wekelijks/maandelijks overleg tussen medewerkers (afstemmen beleid, kennisdeling)
Woningstichting Vaals	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • 1 x per jaar bestuurlijk overleg
Woningstichting Meerssen	Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x per jaar overleg tussen bestuurders over mogelijke samenwerkingspunten • Incidenteel overleg tussen medewerkers over kennisdeling

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

Zorg en welzijn

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

Overig	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
	Woningburo	Samenwerking corporaties t.a.v. woningtoewijzing	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x per jaar AVL (bestuurder) • 4 x per jaar DB (mw strategie) • 8 x per jaar beleidsteam • Frequent overleg tussen medewerkers
	PIM (woonwagenzorg)	Dienstverleningscontract; beheer en instandhouding woonwagenlocaties	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x per jaar AVL (bestuurder) • 4 x per jaar DB (mw strategie) • Frequent overleg tussen medewerkers inhoudelijk
	Ad Hoc	Dienstverleningscontract; tijdelijke verhuur sloopcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig complex-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	GGD	Stakeholder; individuele zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig casus gebonden overleg • Zo nodig jaarlijks bestuurlijk overleg
	Kredietbank	Stakeholder; schuldsanering	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig casus gebonden overleg • Zo nodig jaarlijks bestuurlijk overleg
	AEDES	Koepelorganisatie woningbouwcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> • 4 x per jaar ledenbijeenkomsten over te voeren beleid • 8 x per jaar PLW (platform Limburgse Woningbouwcorporaties): afstemmen beleid • 1 x per jaar tweedaagse conferentie
	NVBW	Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningbouwcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> • 4 x per jaar studiebijeenkomsten (bestuurder)
	Stecademy	Samenwerkingsplatform tussen 15 corporaties m.b.t. innovatie van beleid en organisatie	<ul style="list-style-type: none"> • 4 x per jaar AVL • Maasvallei participeert in de ontwikkelingsgroepen Assetmanagement, Kentsamenwerking en risicomanagement
	NeVaP	Nederlands Vastgoed Exploitatie Platform	<ul style="list-style-type: none"> • 6 x per jaar studiebijeenkomsten gericht op vastgoedexploitatie (voor bestuurder en medewerkers)
	Directeurenoverleg corporaties Maastricht	Samenwerking/afstemming	<ul style="list-style-type: none"> • 7 x per jaar tussen directeuren en medewerkers strategie

Prestatieafspraken

Met de gemeenten waar Maasvallei actief is, worden prestatieovereenkomsten afgesloten. In het verslagjaar heeft Maasvallei prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten. Er is door Maasvallei ook een bod uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem. Deze gemeente heeft hierop geantwoord dat zij bezig is met de actualisering van de lokale woonvisie en om deze reden voor 2016 geen formele prestatieafspraken wil vastleggen. Met de gemeente Beek zijn geen prestatieafspraken gemaakt gezien het beperkt aantal woningen dat wij in deze gemeente hebben.

Gemeente Maastricht

In 2015 zijn in Maastricht voor het laatst prestatieafspraken voor het jaar 2016 volgens de 'oude' methode gemaakt. In 2016 is veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en formulering van de prestatieafspraken voor 2017 en daarna. Bij deze afspraken 'nieuwe stijl' is de huurdersbelangenvereniging van Maasvallei vanaf het begin nauw betrokken geweest. HV Woonvallei heeft:

- kunnen aangeven welke thema's voor hen prioriteit hebben;
- inspraak gehad bij de formulering van het bod aan de gemeente;
- tussentijds informatie gehad onder meer over uitkomsten van onderzoeken;
- deelgenomen aan de plenaire bijeenkomsten met de gemeente en overige corporaties;
- inspraak gehad bij de totstandkoming van de definitieve afspraken;
- de definitieve prestatieafspraken mede ondertekend.

De prestatieafspraken voor 2017 en daarna zijn gemaakt op basis van een themagerichte aanpak op onderwerpen die voor de inwoners van Maastricht het verschil maken. De Maastrichtse inwoner moet zich thuis kunnen voelen in Maastricht. Dat lukt alleen als gemeente, corporaties en bewoners daar samen aan werken. In het document 'Wonen en Wijken 2016' zijn de prestatieafspraken over 2016 geformuleerd en wordt geschetst hoe er toegewerkt is naar de prestatieafspraken vanaf 2017. Daarbij wordt 2016 beschouwd als een overgangsjaar.

Voor 2016 zijn door de drie Maastrichtse corporaties met de gemeente Maastricht afspraken gemaakt over de volgende prestatievelden:

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

De realisatie en de uitgevoerde activiteiten met betrekking tot deze thema's komen in dit verslag terug bij de desbetreffende onderdelen. In 2016 is verder ook vooruitgang geboekt op de vijf thema's waarop voor langere termijn wordt samengewerkt.

Wonen en zorg

Uit de analyse in 2015 bleek dat Maastricht voldoende zorggeschikte woningen heeft. Wel zijn er aandachtspunten voor aanscherping van het beleid. In 2016 is de aandacht uitgegaan naar het verbeteren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het bestaande aanbod van geschikte woningen en betaalbare zorgarrangementen die 'Langer Thuis Wonen' faciliteren. Het streven is zorggeschikte woningen primair toe te wijzen aan huishoudens met een zorgbehoefte. Aan nieuwbouw is maar beperkt behoefte. Deze nieuwbouw moet primair worden gericht op woningen met een hoog niveau van geschiktheid. Tenslotte is in 2016 een eerste aanzet gemaakt voor een actieplan met betrekking tot de inzet op wonen en zorg in wijken en wooncomplexen.

Doe-democratie en eigen kracht

Gemeente en corporaties hebben in 2015 gekeken naar hoe ze het beste zelfbeheer en zelforganisatie bij burgers kunnen stimuleren en maatschappelijke initiatieven kunnen faciliteren. Dat is gebeurd door middel van een analyse van actuele ontwikkelingen en pilots in Heer-Eyldergaard-Molukse buurt en Biesland-Wolder-Campagne. Ook is in noord-west een Buurtburgertop opgezet. Er is nu meer inzicht in hoe de eigen kracht van burgers in buurten kan worden ingezet en welke mate van

afstand, maar ook betrokkenheid, van gemeente en corporaties daarvoor nodig is.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

De corporaties hebben in 2016 ingezet op een neerwaartse aanpassing van de streefhuren door de corporaties. Hierdoor blijven er in de toekomst meer betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroep. Huurverhogingen worden bij mutaties wel doorgevoerd, maar deze blijven achterwege als daardoor het aandeel woningen onder de aftoppingsgrens kleiner wordt dan wenselijk is. Ook is in 2016 onderzocht hoe groot de betaalbare woningvoorraad moet zijn om de doelgroep in de toekomst goed te kunnen blijven huisvesten. Verder wordt in kaart gebracht hoe een individuele aanpak, in het kader van het nieuwe armoedebeleid van de gemeente, het risico dat huishoudens (verder) in de financiële problemen komen, kan verminderen. De partijen zetten zich ook in op het voorkomen van huisuitzettingen door huurschuld. Op het gebied van duurzaamheid blijven de corporaties hun eigen koers varen. Uiteraard passend binnen wat er in de samenwerkingsafspraken is vastgelegd.

Beschikbaarheid en woonruimteverdeling

Deze projectgroep heeft in 2015 het Maastrichtse stelsel van woonruimteverdeling onder de loep genomen. Er is gekeken naar de doelstellingen, de definitie van de (bijzondere) doelgroepen en de mogelijkheden om toewijzing in te zetten als instrument om de leefbaarheid in buurten te beïnvloeden. Huurders en huurdersorganisaties zijn gevraagd naar hun ervaringen met het Maastrichtse model. Ook hebben de Maastrichtse partijen deelgenomen aan een landelijk experiment met passend toewijzen van Platform31. In de evaluatie is nadrukkelijk gekeken naar de relatie met betaalbaarheid en wonen en zorg.

Conclusie van de evaluatie van het huidige systeem van woonruimteverdeling in Maastricht is dat dit in de basis nog steeds goed functioneert. Er zijn nieuwe normen voor passendheid geformuleerd waarvan de nieuwe huur-inkomenstabel de belangrijkste is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichting tot passend toewijzen. Komende periode

wordt nader onderzocht hoe de doorstroming op de Maastrichtse woningmarkt kan worden bevorderd (bijvoorbeeld met behulp van tijdelijke contracten) en verdere segregatie kan worden voorkomen c.q. leefbaarheid kan worden geborgd.

Woonmilieus

Een belangrijk kaderstellend document is de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg dat, samen met de gemeente Maastricht en de 17 collega-gemeenten in Zuid-Limburg, wordt opgesteld door de provincie Limburg. De ontwerp-structuurvisie kwam eind 2015 gereed. De besluitvorming volgde begin 2016. De gemeente werkte in 2016 aan een nieuwe programmering voor de woningbouw die evenwicht brengt in de vraag naar en het aanbod van woningen. De prioriteiten komen te liggen bij cruciale ontwikkelplekken in de stad (A2 en Belvédère) en transformatie van de bestaande voorraad via herstructurering. Er is ruimte voor de herinvulling van bestaande gebouwen (vooral monumenten). Er komt een apart programma voor studentenhuisvesting waarin onder meer het omzetten en splitsen van woningen via quoterings verder aan banden wordt gelegd.

Gemeente Eijsden-Margraten

In deze gemeente zijn afspraken gemaakt in de vorm van een jaarschijf 2016 over de volgende onderwerpen:

- huurbeleid en betaalbaarheid;
- huisvesting van urgente doelgroepen;
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande voorraad;
- leefbaarheid.

De huurdersbelangenvereniging heeft kennis genomen van de gemaakte afspraken. In 2017 zal in deze gemeente een actualisering van de lokale woonvisie plaatsvinden. Maasvallei zal haar toekomstige bijdrage (het bod) aan het volkshuisvestelijke beleid daarop baseren.

De volledige inhoud van de samenwerkingsafspraken zijn te lezen op www.maasvallei.nl/prestatieafspraken.

Zorg en welzijn

Op gebied van wonen in relatie tot zorg en welzijn zullen er nieuwe, innovatieve arrangementen ontwikkeld moeten worden om de betaalbaarheid te kunnen garanderen. Dit betekent een nauwere samenwerking tussen zorginstellingen, gemeenten, verzekeraars (zorgkantoor), overheid en corporaties. Ook tussen zorginstelling onderling zullen er nieuwe samenwerkingen moeten ontstaan om elkaars sterkten te benutten en gezamenlijk beter in staat te zijn tot het verlenen van optimale zorg. Maasvallei wil hier graag het voortouw in nemen door pro-actief met zorginstellingen in gesprek te gaan en te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is. Voorbeeld hiervan is de toekomstige ontwikkeling in Hagerpoort waarin samen met SGL en Radar naar nieuwe oplossingen wordt gezocht. 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.

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-uitwisseling nog aansluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep. Hierbij staan we open voor nieuwe vormen van overleg. In 2017 wordt onderzocht of een online-panel door onze klanten als toegevoegde waarde wordt gezien en hoe we dit kunnen realiseren.

Huurdersbelangenvereniging

HV Woonvallei is de huurdersvereniging van Maasvallei en is voor Maasvallei een belangrijke stakeholder. Maasvallei hecht veel waarde aan een actieve, betrokken en sterke huurdersvereniging met veel leden. Om een sterke professionele en onafhankelijke huurdersvereniging mogelijk te maken stelt Maasvallei jaarlijks een bedrag ter beschikking aan HV Woonvallei voor de uitvoer van haar werkzaamheden en om expertise te

kunnen inschakelen die zij nodig acht en/of eigen kennis te verrijken door middel van cursussen en opleiding. Periodiek vindt er strategisch overleg plaats tussen de directie van Maasvallei en het bestuur van HV Woonvallei. Daarnaast vindt veelvuldig overleg plaats tussen de medewerkers van Maasvallei en HV Woonvallei. In 2016 heeft HV Woonvallei meegewerkt aan de totstandkoming van de prestatieafspraken in gemeente Maastricht. Dit heeft naar volle tevredenheid van alle partijen plaatsgevonden.

Bewonersoverleg op wijkniveau (BOW)

Maasvallei heeft per 1 januari 2016 zelfstandige commissies aangesteld om op een nieuwe manier te werken aan onderwerpen als veiligheid, duurzaamheid, kwaliteit, groenonderhoud op wijkniveau. Hiermee voldoet Maasvallei aan de Wet op het Overleg Huurders-Verhuurders. Het bewonersoverleg op wijkniveau houdt zich bezig met wijkbrede belangen/initiatieven voor de bewoners van Maasvallei. Daar waar nodig wordt de verbinding gezocht met gemeente, wijknetwerken, politie en andere netwerkpartners. Deze commissies gingen op 1 januari 2016 van start:

- wijkcommissie Amby
- wijkcommissie Heer/Scharn
- wijkcommissie Statenkwartier
- wijkcommissie Mariaberg

Helaas zijn in de loop van 2016 om uiteenlopende en move-rende redenen de wijkcommissies Heer/Scharn en Statenkwartier gestopt.

De wijkcommissies Amby en Mariaberg hebben al goede resultaten bereikt. Maasvallei is erg tevreden met deze nieuwe vorm van bewonersparticipatie op wijkniveau en ziet het als toegevoegde waarde in het bereiken van nog beter overleg met de huurder. De werkwijze wordt gecontinueerd in 2017.

Bewonersoverleggen op complex niveau (BO)

Huurders van een appartementencomplex of straat kunnen samen een BO vormen. Een BO spreekt met Maasvallei over onderwerpen als veiligheid, schoonmaak, (tuin)onderhoud, servicekosten in een complex of straat (Schoon, Heel en Veilig). Huurders van Maasvallei kunnen zelf het initiatief nemen een

BO op te richten. Ten behoeve van een goed overleg met de BO's faciliteerde Maasvallei in 2016 in:

- de vijfde editie van de jaarlijkse BO dag. Deze dag stond in 2016 in het teken van participatiestructuren en ontwikkelingen naar de toekomst;
- jaarlijks overleg (indien gewenst) met bewoners op complexniveau;
- bijeenkomsten en een wekelijks spreekuur voor bewoners van herstructureringsgebieden.

De financiële bijdrage die een Bewonersoverleg op complexniveau ontvangt bestaat uit een jaarlijkse donatie van Maasvallei.

Zelfredzaamheid

De Maastrichtse corporaties en de gemeente Maastricht hebben de ambitie om in gezamenlijkheid de burgerkracht en zelfredzaamheid te vergroten. Burgers zullen meer voor zichzelf en voor elkaar moeten zorgen. De rol van de corporaties en de gemeente wordt daarbij steeds meer ondersteunend en faciliterend. Hoofddoel is een prettig woon- en leefklimaat waarin bewoners zelfredzaam zijn en samen verantwoordelijkheid nemen voor een bestendige sociale structuur in hun omgeving.

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

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

Corporaties

In het verslagjaar hebben de Maastrichtse corporaties de intentie uitgesproken om een verkenning te doen naar de mogelijkheid tot samenwerking op een aantal aspecten. Hierbij valt te denken aan werving en selectie van personeel of het samenwerken op beleidsmatig vlak. Voorwaarde voor de samenwerking is behoud van de eigen identiteit, werkwijze en klantbenadering. Een eerste verkenningssessie zal in Q1 2017 gepland worden.

Kern 3 | Organisatie

Ondernemingsplan 2017-2021

Binnen Maasvallei is de afgelopen jaren hard gewerkt aan de herstructurering van de organisatie. De platte organisatiestructuur en de snel veranderende omgeving waren voor Maasvallei aanleiding het vigerende ondernemingsplan 2014-2018 eerder dan gepland te herzien. Hierbij is gekozen voor een projectmatige aanpak waarbij de hele organisatie en onze stakeholders nauw betrokken zijn. Het doel van dit project is om van het ondernemingsplan, de strategie, het meerjarenplan en de jaarplannen dynamische goed leesbare documenten te maken, met heldere en haalbare doelen die goed op elkaar aansluiten.

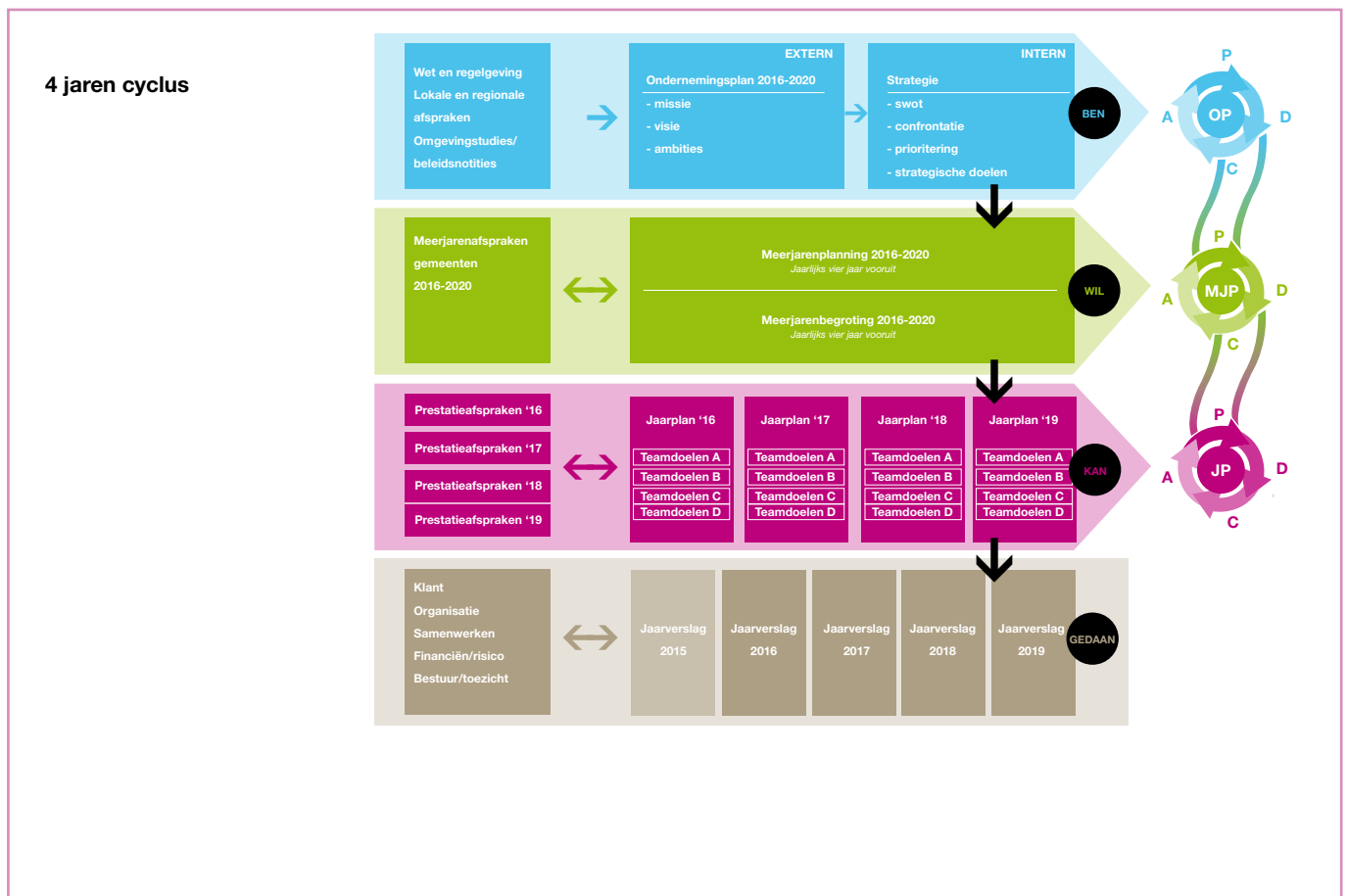
Naast een heldere structuur is tijdswinst bij het samenstellen in de toekomst een tweede doel. Medewerkers dienen vanaf 2017, passend binnen een organisatie met een hoog zelforganiserend vermogen, in staat te zijn de documenten zelf vast te stellen en te onderhouden.

Begin 2016 heeft een multidisciplinair team uit de breedte van de organisatie, onder leiding van een externe deskundige, een start gemaakt met de nieuwe document cyclus aan de hand van onderstaande schematische weergave:

De documenten beschrijven de cyclische kern van Maasvallei en de wijze waarop wij onze ambities op korte, middellange en langere termijn willen waarmaken.

De samenhang van alle documenten is te vinden in de opbouw door de inhoud te verbinden aan de volgende 5 thema's:

- Klant;
- Samenwerken;
- Organisatie;
- Bestuur en toezicht;
- Financiën.



Ook in vormgeving wordt aandacht besteed aan de samenhang:



Blauw

Het blauwe deel bestaat uit het ondernemingsplan en de strategie voor de komende 4 jaar. Het vormt de basis voor onze interne strategie, het meerjarenplan, de meerjarenbegroting, de jaarplannen en teamplannen.

Groen

De ambities en doelstellingen uit de blauwe documenten worden vertaald naar acties in het meerjarenplan en een meerjarenbegroting. Het meerjarenplan is een eerste vertaling van strategisch naar tactisch niveau.

Roodpaars

Eind 2016 hebben alle medewerkers van Maasvallei gewerkt

aan teamplannen met daarin de teamdoelen. Deze zijn vertaald naar het jaarplan 2017. De input van alle medewerkers samen vormt de basis van dit plan. Het jaarplan geeft een overzicht van werkzaamheden en activiteiten die in 2017 door zowel functionele teams als projectteams en procesteamten uitvoer zullen worden gebracht. In de tweede helft van 2017 zal gewerkt worden aan het jaarplan 2018 en kunnen verbeteringen worden doorgevoerd.

Grijsbruin

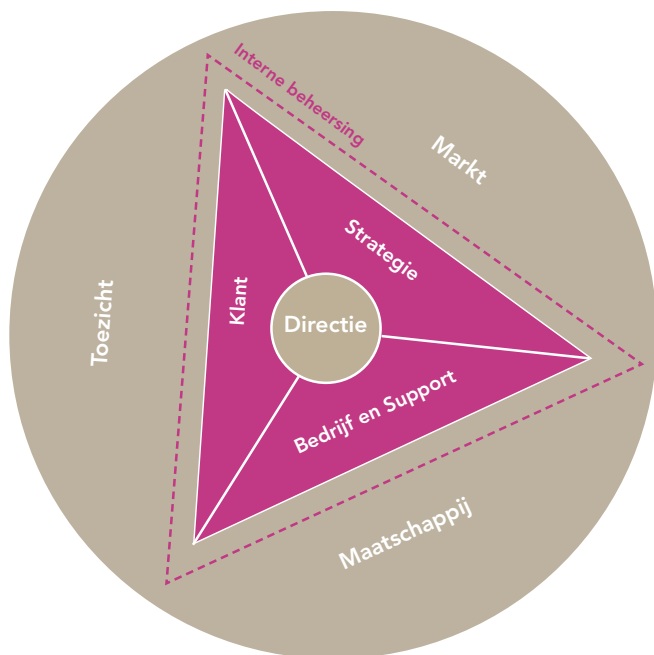
Als laatste blikken we terug op een jaar en leggen we verantwoording af in het jaarverslag (bestuursverslag/financieel verslag).

De proces gestuurde organisatie

Woningcorporaties staan maatschappelijk onder druk. We moeten meer doen met minder. Om dit waar te kunnen maken is een moderne en agile bedrijfsvoering een voorwaarde. Een aantal jaren geleden heeft Maasvallei de handschoen opgepakt en is de uitdaging aangegaan om, samen met haar medewerkers, een manier te vinden om in de toekomst haar maatschappelijke opgave waar te kunnen blijven maken. Maasvallei heeft ingezet op een horizontale organisatie, gericht op klantprocessen met multidisciplinaire teams en de lerende organisatie als organisatiefilosofie.

Organisatie architectuur Maasvallei

De platte organisatie-architectuur van Maasvallei kent geen hiërarchische structuur. Maasvallei wil met zo laag mogelijke kosten, zoveel mogelijk toegevoegde waarde leveren aan de klant. De organisatie bestaat uit de drie procesgroepen: klant, strategie, bedrijf & support.



Bovenstaand diagram geeft de onderlinge verbinding en samenhang tussen de procesgroepen 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.

Personeelsbeleid

Zelforganisatie, samenwerken en verantwoordelijkheid en initiatief nemen zijn competenties waarover medewerkers in een platte organisatie dienen te beschikken. De verandering van Maasvallei de afgelopen jaren heeft, naast de wijziging van structuren en processen, grote gevolgen voor medewerkers en wat er van hen verwacht wordt. Maasvallei is zich hier terdege van bewust en heeft hier bijzondere aandacht voor. In 2015 is Maasvallei gestart met de inrichting van een nieuwe HR-Cyclus (de Maasvallei Ontwikkel Cyclus (MOC)) die ons in staat stelt maximaal in te spelen op de persoonlijke talenten, kwaliteiten en ontwikkelbehoeften van iedere medewerker. Een ontwikkelingscyclus die de richting van Maasvallei krachtig ondersteunt.

Na de inrichting in 2015 heeft in 2016 de focus gelegen op:

- het faciliteren van medewerkers in het vormgeven van hun eigen ontwikkeling;
- het ontwikkelen van eigen regie en ondernemerschap;
- het aanleren van vaardigheden op het gebied van feedback;
- het ontwikkelen van zelforganiserende teams.

Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat er bij Maasvallei een open en positieve leercultuur ontstaat, waarin medewerkers het vanzelfsprekend vinden om zelf regie te voeren op hun eigen ontwikkeling en hun bijdrage kennen aan team- en bedrijfsdoelstellingen. Daarnaast kunnen veranderende externe omstandigheden sneller en doelmatiger worden opgevangen.

Passend bij de waarden van Maasvallei wordt dit project vanaf de inrichting in 2015 vormgegeven door een leergroep. Hierin zit een dwarsdoorsnede van de organisatie. Deze leergroep wordt gefaciliteerd door een externe adviseur met expertise

op het gebied van zelfsturing, de lerende organisatie, feedback- en groeiprocessen en organisatiegedrag. Deze groep gaat telkens als eerste de volgende fase van het project in en leert en verbetert met elkaar, voordat de uitrol naar de rest van de organisatie plaatsvindt.

Opbouw personeelsbestand

Op 31 december 2016 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst bij Maasvallei 43 (32 fulltime en 11 parttime). Omgerekend zijn dit 39,87 fte. In het verslagjaar hebben 4 medewerkers om diverse redenen (pensioen, ziekte, vrijwillig, einde tijdelijk contract) Maasvallei verlaten. Er zijn 2 nieuwe medewerkers in dienst gekomen.

Procesgroep	Aantal
Directie	1
Directeur-bestuurder	1ft
Strategie	6
Algemeen beleid	1ft
Nieuwbouw en vastgoedsturing	1ft
Financiën en control	4ft
Bedrijf & Support	9
HRM	1ft
Kwaliteit en onderzoek	1ft
Marketing en organisatie	1ft
Intern beheer	1ft
Secretariaat en ondersteuning	1ft
Crediteuren	1ft
Onderhoud en contracten	2ft
Inkoop	1ft
Klant	27
VvE beheer	2ft
Klantcontactcentrum	3ft/1pt
Verhuur en sociaal beheer	2ft/2pt
Mutatie en beheer	4ft
Wijk en sociaal beheer	1ft/1pt
Beheer	3ft
Huuradministratie en incasso	3pt
Nieuwbouw en onderhoud	3ft/1pt
Duurzaamheid en onderhoud	1ft
Totaal	43

Leeftijdsoopbouw per 31 december 2016

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	%
20-35 jaar	4	3	16
35-50 jaar	13	2	35
50-65 jaar	12	9	49
Totaal	29	14	100

Stage en werkplekervaring

Ieder jaar geeft Maasvallei studenten de gelegenheid om kennis te maken met de praktijk. Door middel van een stage komen studenten erachter wat zij met hun studie willen. Bovendien is het een goede eerste kijk in het bedrijfsleven. In het verslagjaar heeft 1 hbo-student de stage bij Maasvallei doorlopen en heeft 1 mbo'er de stage onder het predikaat van SBB* vervuld.

**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.*

Ziekteverzuim

Jaar	2014	2015	2016
Aantal ziekmeldingen	82	66	98
Aantal ziektedagen	1117	1443	991
Ziekpercentage	7,14	12,45	8,98

Zes langdurig zieke medewerkers hebben grote invloed gehad op de hoogte van het aantal ziektedagen. In het verslagjaar is een aantal van deze werknemers weer gere-integreerd.

Verzuim en re-integratie ARBO

Ons doel is werknemers zodanig te ondersteunen, dat zij zowel lichamelijk als geestelijk weerbaarder worden. Daarmee trachten wij uitval door ziekte te voorkomen. Dat doen we door een preventief verzuim- en re-integratiebeleid te hanteren. Signaleren wanneer een werknemer structureel niet goed in zijn vel zit, of steeds terugkerende klachten heeft, is een eerste vereiste. Hoe eerder dit gebeurt, hoe meer mogelijkheden er zijn om te voorkomen dat de klachten in ziekteverzuim ontaarden en hoe

minder ingrijpende maatregelen nodig zijn. Door inschakeling en interventie van de bedrijfsarts kunnen verzuimcijfers omlaag gebracht worden. Maandelijks houdt de bedrijfsarts in ons kantoor spreekuur. Samen met de bedrijfsarts fungeert een sociaal medisch team dat in gesprek gaat met collega's en zoekt naar redenen dat iemand vaker ziek is. Evaluatie over het ziekteverzuim vindt 2x per jaar in het sociaal medisch team plaats.

Risico Inventarisatie en Evaluatie

Op basis van de resultaten uit de RI&E van 2015 is een plan van aanpak opgesteld. In dit plan van aanpak staan de maatregelen genoemd die Maasvallei in het verslagjaar heeft genomen in verband met de geconstateerde risico's. Dit plan van aanpak is in eigen beheer uitgewerkt, opgevolgd en daarmee actueel.

Als er bij Maasvallei grote aanpassingen zijn, dan zal de RI&E eveneens worden aangepast. Een nieuwe manier van werken, een reorganisatie, of een nieuwe locatie kunnen omstandigheden zijn om risico's opnieuw in kaart te brengen.

Inkoop

Aansluitend op de verdere professionalisering van de inkoop sinds 2015 zijn in 2016 de eerste inkooptrajecten doorlopen waarbij aanbestedingen zijn uitgevoerd op basis van de EMVI-systematiek (Economisch Meest Voordelige Inschrijving). De EMVI-systematiek is als aanbestedingsmethode een effectief middel om de inkoopdoelstelling van Maasvallei te realiseren en zodoende de inkoopfunctie verder te optimaliseren en te professionaliseren door kostenverlaging en kwaliteitsverbetering. Diverse medewerkers van Maasvallei hebben dit jaar een cursus gevolgd op het gebied van deze methodiek.

Bij EMVI, ook wel gunnen op waarde genoemd, worden naast de prijs per aanbesteding ook vooraf vastgestelde kwalitatieve criteria meegewogen in de beoordeling van inschrijvingen. De focus ligt niet op de laagste prijs maar op een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit met de focus op Total Cost of Ownership (TCO). Deze systematiek geeft ons als organisatie een effectief middel in handen om opdrachtnemers te selecteren die toegevoegde waarde bieden en producten en dien-

sten kunnen leveren die optimaal aansluiten bij onze behoeften.

De eerste aanbesteding volgens deze systematiek is de aanbesteding van het groenonderhoud. Dit heeft geleid tot een verbeterde dienstverlening die optimaal is toegesneden op de wensen van Maasvallei en haar klanten. Daarnaast is een zeer forse kostenreductie gerealiseerd. Ook is het aantal leveranciers voor groenonderhoud teruggebracht tot twee. Mede hierdoor is de interne belasting en de facturenstroom aanzienlijk beperkt.

Eveneens in 2016 is de aanbesteding en zeer specifieke contractvorming van onze eerste nul op de meter-woningen met energieprestatievergoeding (EPV) opgestart voor 6 grondgebonden woningen aan de Dampstraat. Deze woningen zullen in 2017 worden opgeleverd. Maasvallei is een van de eerste woningcorporaties die nieuwbouw heeft gecontracteerd op basis van de nieuwe wet voor de energieprestatievergoeding die op 1 september 2016 in werking is getreden.

Om de effectiviteit en efficiency op inkoopgebied te optimaliseren kiest Maasvallei ervoor om daar waar mogelijk actief kennis te delen en samen te werken met corporaties in de regio. Een concreet voorbeeld van die samenwerking in 2016 is de aanbesteding van de taxaties ten behoeve van de waardering op marktwaarde samen met Servatius.

Verankering risicomanagement

Maasvallei ziet risicomanagement als integraal onderdeel van alle processen om zo inzicht te krijgen in de belangrijkste risico's bij het realiseren van haar doelstellingen. We bewaken de voortgang en kwaliteit in de Balanced Score Card aangevuld met periodieke controlerapportages. Op strategisch niveau zoeken we continu de juiste balans tussen ambities en risico's. Een financiële risicoanalyse en daaruit voortvloeiende maatregelen zijn hier onderdeel van. De procesgroep strategie werkt hierbij nauw samen met de huurdersbelangenvereniging en de RvC. Bij het inrichten en verbeteren van processen betrekken we alle medewerkers. Hierdoor wordt risicomanagement en

kwaliteit iets van de hele organisatie. Met een verfijnde rechte structuur en processturing integreren wij de beheersmaatregelen in alle processen. Op operationeel niveau maken we gebruik van periodieke controlerapportages zoals de kwaliteits- en risicocheck.

In 2016 is Maasvallei gestart met het nog verder professionaliseren van het risicomanagement. We hebben ervoor gekozen dit te doen door de 24 business-risks van het WSW als uitgangspunt te nemen en deze aan te vullen met specifieke punten van Maasvallei voortkomend uit het ondernemingsplan 2017-2021. In 2017 moet de eerste fase zijn afgerond. Het resultaat hiervan is dat de risico's op strategisch niveau gewaardeerd en beheerst zijn.

Risico inventarisatie, WSW en plan van aanpak

Er heeft in maart 2017 een nulmeting plaatsgevonden. Deze sessie is uitgevoerd door het team strategie, welke bestaat uit 9 personen van diverse procesgroepen binnen de organisatie inclusief de directeur-bestuur. Vooraf heeft ieder lid zijn score individueel ingevuld en tijdens een gezamenlijke sessie heeft iedereen zijn score beargumenteerd en is het team, per onderdeel, tot een gezamenlijk oordeel gekomen. Het resultaat van deze meting geeft een goede en samenhangende indruk van de risico's die voor Maasvallei aan de orde zijn. Deze inventarisatie beschrijft tevens in hoeverre wij onderhavig zijn aan deze risico's. Het risicomanagement biedt de makers van plannen op strategisch, tactisch en operationeel niveau de gelegenheid om keuzes te maken in de planning en prioriteitsstelling van doelen, projecten of acties en de beoordeling rond het risico dat Maasvallei loopt. Maasvallei blijft periodiek risico inventarisaties en -metingen doen. Naar aanleiding van deze meting zijn diverse aandachtsgebieden geformuleerd die gekoppeld zijn aan onze strategische doelen en het meerjarenplan.

In elk document in de documentcyclus zal een korte paragraaf zijn opgenomen waarin naar de relevante risicogebieden wordt verwezen. Aan de hand van jaarlijkse inventarisaties wordt inzichtelijk welke ontwikkelingen wij doormaken in het proces van het beheersen van de risico's en of en zo ja waar

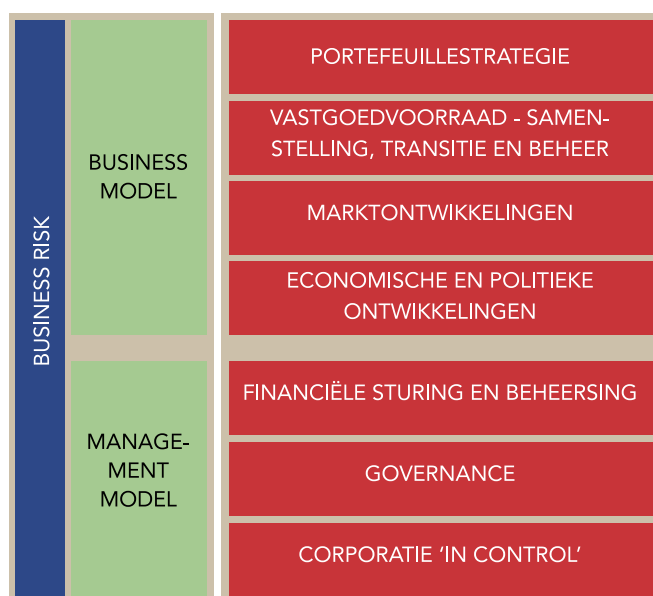
zich nieuwe risico's

aandienen. Op deze wijze zullen wij er beter toe in staat zijn om Maasvallei te beschermen tegen onnodig risico en kunnen wij op beheerste wijze gecontroleerd risico lopen als wij daarvoor kiezen.

De onderzochte Risicogebieden

Het WSW heeft voor de wooncorporaties een risicobeoordelingsmodel opgesteld waarin 24 risicogebieden gedefinieerd zijn die dienen te worden gemonitord. Aan deze risicogebieden heeft Maasvallei vier risicogebieden toegevoegd die voor Maasvallei van belang en van toepassing zijn om blijvend te meten. Ook deze vier zijn meegenomen in de nulmeting die recentelijk heeft plaatsgevonden. Deze achtentwintig risicogebieden zijn onderverdeeld in zeven risicokaders.

Voor de onderverdeling in deze zeven risico kaders, verwijzen wij naar de onderstaande tabel:



Hieronder de 28 risicogebieden beschreven in totaaloverzicht, waarbij de door Maasvallei toegevoegde risico's in het groen zijn weergegeven:

Business Model

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

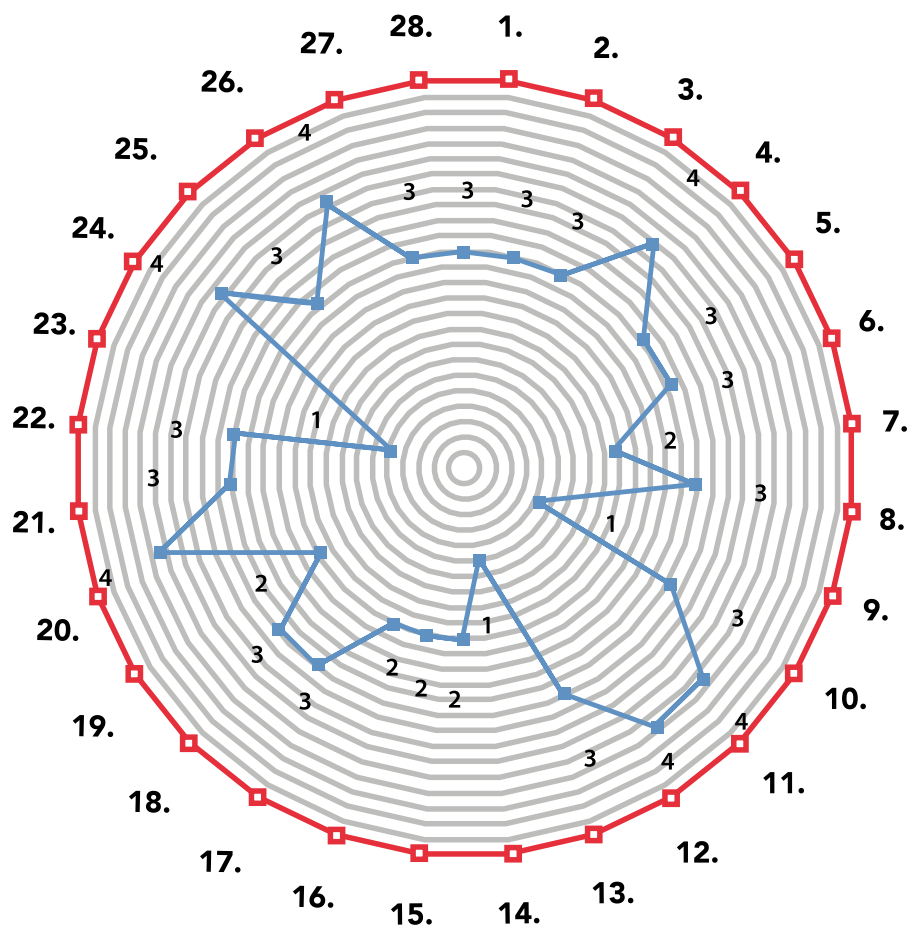
Maasvallei 'In Control'

25. Beheersing proces risico's
26. Beheersing organisatie risico's
27. Beheersing personele risico's
28. Beheersing infrastructurele risico's

De analyse: de resultaten van de nulmeting

Op de volgende paginazijn grafisch de resultaten van de risico-inventarisatie (nulmeting) opgenomen.

Overzicht scores risicobeoordeling



Legenda: Score van 1 t/m 5 waarbij 1 staat voor minimaal risico (kans*impact) en 5 voor maximaal risico.

In de vervolgstappen worden aan alle risicogebieden een of meerdere KPI's, inclusief de benoemde normering, gekoppeld. Tevens worden beheersmaatregelen geformuleerd om onze risico's op het juiste niveau te brengen of te houden.

I&A

Het I&A beleidsplan 2013-2017 is uitgangspunt van alle projecten op het gebied van Informatisering en Automatisering (I&A). In 2016 heeft Maasvallei de ingeslagen weg van de voorgaande jaren gecontinueerd. De snelheid en omvang van de projecten nemen iets af, hetgeen ook logisch is, aangezien de meeste en grootste projecten in het begin van de periode 2013-2017 zijn uitgevoerd. Het vergroten van de efficiency en verhogen van de klanttevredenheid zijn in dit kader nog steeds de speerpunten.

In 2016 zijn de volgende verbeteringen gerealiseerd:

- inrichting ten behoeve van een goede afrekening stook- en servicekosten;
- online klantportaal waar huurders online zaken kunnen regelen en hun gegevens kunnen inzien;
- nieuwe rechtenstructuur;
- verbetering, verankering en bewaking van de datakwaliteit;
- meerjarenonderhoudsbegroting;
- digitale woninginspectie;
- inrichting van de woningcartotheek.

Andere projecten die gestart zijn:

- realisatie van een kennisbank. Door deze ontwikkeling komen alle veel gestelde vragen met antwoord eenduidig en direct ter beschikking van medewerkers en klanten;
- mee ontwikkelen van het aannemersportaal;
- zaakgericht werken.

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

Databeveiliging en gegevensbescherming

De wetgeving op dit onderwerp is verder aangescherpt. De nieuwe Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) is vanaf 1 januari 2016 van kracht en zal per 25 mei 2018 worden vervangen door de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Door de overheid is de handhaving op naleving van de wet verder geïntensiveerd. 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. Ook bekijken we heel goed met wie we persoonsgegevens uitwisselen, op basis van welke grondslag we dit doen en leggen de verwerking van deze gegevens vast in een verwerkersovereenkomst. Daarnaast besteden we doorlopend aandacht aan het creëren van bewustzijn bij onze medewerkers.

Marketing en communicatie

Maasvallei kiest voor een gedifferentieerde communicatie strategie. Dit wil zeggen dat onze klanten ons kunnen benaderen op de wijze die zijzelf het prettigst vinden. Dat kan persoonlijk via een bezoek aan ons kantoor, telefonisch of via internet. We merken in 2016 dat steeds meer klanten ons online weten te vinden. Maasvallei faciliteert hierin en wil het haar klanten zo eenvoudig mogelijk maken. De lancering van een geheel nieuwe website in het eerste kwartaal van 2016 en de koppeling van het online klantportaal zijn belangrijke stappen hierin. Het klantportaal stelt huurders in staat om eenvoudig zelf zaken te regelen, op te vragen en aan te passen. Tevens biedt het klantportaal een eenvoudige tool om reparatieverzoeken 24/7 te melden.

In 2016 is het blad 'Buurten' twee keer uitgegeven. 'Buurten' is het informatieblad van Maasvallei. Een blad voor huurders, stakeholders en ketenpartners. De formule van het blad biedt zowel ruimte aan inhoudelijke artikelen over de koers en het beleid van Maasvallei als korte nieuwsberichten en human interest-content.

In 2017 zal bekeken worden of en hoe de huisstijl van Maasvallei aansluit op het nieuwe ondernemingsplan 2017-2021. Zo nodig zal een bijstelling plaatsvinden. Ook zal het klantportaal met functionaliteiten worden uitgebreid en zullen voorbereidingen getroffen worden om de kennisbank te koppelen en embedden in de website.

Sponsoring

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat sponsoring niet meer is toegestaan. Maasvallei volgt de regels van het ministerie en heeft in het verslagjaar geen verzoeken tot sponsoring gehonoreerd.

Stichting Prettig Wonen

Maasvallei participeert in de stichting SSHM. Hierin zijn de Maastrichtse woningcorporaties, de gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en de hogescholen vertegenwoordigd. In het verslagjaar is verdere uitwerking gegeven aan het initiatief om in Maastricht een keurmerk op te richten voor studentenhuisvesting.

Dit keurmerk heeft als doel om de kwaliteit van de alle studentenhuisvesting in Maastricht, ook voor particulieren, te verbeteren. Hier is de stichting Prettig Wonen uit voortgekomen. Deze stichting heeft in 2016 het voortraject verder uitgewerkt om het keurmerk in 2017 te kunnen implementeren.

Auditcommissie klantprocessen

Maasvallei heeft sinds 2014 een onafhankelijke auditcommissie klantprocessen aangesteld om voor Maasvallei de spiegel functie te vervullen in het klantgericht denken en handelen. De auditcommissie klantprocessen werkt op basis van eigen waarnemingen, adviseert Maasvallei en draagt verbeteringen aan ten aanzien van de dienstverlening aan de klant. Tevens fungeert de commissie als klankbord bij het bepalen van de prestatie-indicatoren en de normering hiervan. Zij bewaakt het meten en de cijferbepaling.

Op 16 december 2016 heeft de commissie haar rapport/aanbevelingen over het jaar 2016 uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De commissie heeft zich daarbij gebaseerd op interviews die door het hele jaar gehouden zijn met medewerkers en leden van Huurdersvereniging Woonvallei. In 2016 heeft de focus gelegen op:

- Het proces stook-, en servicekosten;
- De monitoring van de klanttevredenheidscijfers.

Maasvallei erkent de conclusies en aanbevelingen van de auditcommissie Klantprocessen en zal hieraan gevolg geven in de dagelijkse bedrijfsvoering.

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.

Scores klanttevredenheid Maasvallei

Gemeten processen conform Aedes Benchmark	2016
Reparaties	7,9
Betrekken nieuwe woning	7,7
Verlaten van de woning	7,6

Dit resulteert in een score in de hoogste categorie (A-label score) van Aedes. Maasvallei ziet met deze mooie scores zeker nog ruimte voor verbetering. Deze verbetermogelijkheden zijn periodiek onderwerp van gesprek tussen directeur-bestuurder en medewerkers in de diverse overleggen.

Visitatie 2011-2014

De Nieuwe Woningwet stelt dat Maasvallei zich eenmaal in de vier jaar moet laten visiteren. In 2015 heeft de visitatie over de periode 2011-2014 plaatsgevonden. De volgende visitatie voor Maasvallei zal plaatsvinden in 2019 over de periode 2015-2018.

Nieuwe Woningwet

Maasvallei heeft ter voorbereiding op de implementatie van de nieuwe Woningwet in 2015 een multidisciplinaire stuurgroep ingericht. Aan de hand van de Aedes-routeplanner heeft de stuurgroep deelprojecten gedefinieerd. Deze projecten zijn opgenomen in een projectkalender waarin het tijdpad, het op te leveren product en verantwoordelijke zijn opgenomen. Tussen-

tijds wordt de voortgang bijgehouden in een online project-management-tool en periodiek worden de resultaten in de stuurgroep besproken.

Overzicht projecten Nieuwe Woningwet

	Projectnaam	Status 31-12-2016	Product
1.	Wooncoöperatie	Gereed	Protocol vastgelegd in bestuursbesluit
2.	Toelating en vereffening corporatie	Gereed	N.v.t. voor maasvallei
3.	Eisen verbindingen/deelnemingen	In uitvoering	Voor 1-1-2018 opstellen statuut voor de verbinding
4.	Verstrekken middelen aan verbonden ondernemingen	In uitvoering	Voor 1-7-2017 scheiding formeel maken, startlening bepalen
5.	Financiering intern/extern	Gereed	Opgenomen in financieel reglement
6.	Verbod vestigen hypotheek op niet-DAEB door wsw en omgekeerd	Gereed	Opgenomen in financieel reglement
7.	Eisen statuten corporatie/verbonden ondernemingen	Gereed	Statuten gewijzigd, vastgesteld, ingediend, akkoord AW, gedeponereerd en gepubliceerd
8.	Eisen aan het bestuur	Gereed	Gewijzigd, vastgesteld en gepubliceerd
9.	Verplicht voorafgaande goedkeuring minister op besluiten	Gereed	Opgenomen in reglementen en statuten
10.	Eisen raad van toezicht	Gereed	Gewijzigd, vastgesteld en gepubliceerd
11.	Eisen aan de jaarrekening/jaarverslag	In uitvoering	Uitvoering in overeenstemming met gestelde eisen
12.	Eisen aan volkshuisvestingsverslag	In uitvoering	Uitvoering in overeenstemming met gestelde eisen
13.	Regels voor uitbreiding werkgebied	Gereed	N.v.t. Maasvallei opereert binnen het door de wet vastgestelde werkgebied
14.	Werkzaamheden in de grensregio	Gereed	N.v.t. Maasvallei opereert niet in het buitenland
15.	Regiovorming op verzoek van gemeenten	Gereed	Provincie dient aanvraag in bij minister, akkoord en vastgesteld
16.	Bijdrage aan gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (prestatieafspraken)	Gereed	Proces cf wet doorlopen, prestatieafspraken getekend en gepubliceerd
17.	Markttoets/ rendementstoets	Gereed	Is meegenomen in de vastgestelde reglementen waaronder financieel reglement
18.	Beschrijving gebied volkshuisvesting (scheiding DAEB/niet DAEB)	Gereed	Samengenomen met punt 20
19.	Passendheidstoets	Gereed	Geïmplementeerd cf wet en meting in balanced score card, toepassing wet
20.	Kerntaak DAEB	Gereed	Meegenomen in scheidingsvoorstel; AW akkoord
21.	90% toewijzingsnorm (80/10/10%)	Gereed	Geïmplementeerd cf wet en meting in balanced score card, toepassing wet

22.	Administratieve scheiding/ juridische splitsing	Formeel gereed	AW akkoord met scheidingsvoorstel; Dit nog uitwerken op procesniveau
23.	Verplichte aanbesteding maatschappelijk vastgoed	Gereed	Maasvallei moet de regels conform de wet volgen bij het bouwen van maatschappelijk vastgoed
24.	Proces goedkeuring fusie en splitsing corporatie	Gereed	N.v.t Maasvallei heeft geen voornemens tot fusie
25.	Verplichting tot visitatie	Gereed	Geïmplementeerd, toepassen wet
26.	Huursombepering	Gereed	Geïmplementeerd, toepassen wet
27.	Reglement financieel beheer	Gereed	Vastgesteld en ingediend bij AW
28.	Sloop- en klachtenreglement	Gereed	Reglement herzien, geen wijzigingen noodzakelijk
29.	Sanering- en projectsteun	Gereed	N.v.t. voor Maasvallei
30.	Overcompensatie	In uitvoering	Voor 1-1-2018 vastleggen protocol

Kern 4 | Bestuur en toezicht

Verantwoording is belangrijk. Niet alleen omdat het moet, maar ook omdat we graag willen laten zien waarvoor we staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat we kwaliteit bieden en dat we ons willen legitimeren naar de omgeving waarin we werken. Zo verantwoorden wij ons onder meer naar de Autoriteit Woningcorporaties, de WSW, de HV en de RvC. Verantwoording creëert transparantie, vertrouwen en inzicht.

Governance

De Governancecode woningcorporaties 2015 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Maasvallei is Aedes-lid en onderschrijft de Governance Code. Maasvallei kijkt op twee punten af van de Governance Code 2015.

1. De bestuurder heeft een overeenkomst met een geldigheidsduur voor onbepaalde tijd. Deze overeenkomst dateert van 2008 en daarmee van vóór de introductie van de Governance Code 2015.
2. In het ondernemingsplan dient bijzondere aandacht geschonken te worden aan een aantal onderwerpen op gebied van samenwerken en contact met belanghebbenden. In 2016 heeft Maasvallei een nieuw ondernemingsplan ontwikkeld en ervoor gekozen de strategie geen onderdeel te laten zijn van dit document maar als apart intern document op te stellen. In het nieuw ontwikkelde ondernemingsplan 2017-2021 wordt op hoofdlijnen beschreven hoe Maasvallei met samenwerking omgaat. Een verdere verdieping en detaillering vindt plaats in de strategie (intern document). Hierover leggen we verantwoording af in het bestuursverslag/jaarverslag (Kern 2 – Samenwerken – Overlegstructuur Maasvallei).

Het ondernemingsplan maakt onderdeel uit van de nieuwe strategische documentcyclus van Maasvallei bestaande uit:

- ondernemingsplan;
- strategie;
- meerjarenplan;
- jaarplan;
- bestuursverslag/jaarverslag.

Maasvallei heeft al haar stakeholders persoonlijk bezocht in

het kader van het nieuwe ondernemingsplan en ze de mogelijkheid gegeven vragen te stellen, wijzigingen voor te stellen of aanvullingen te doen. Begin 2017 zal het nieuwe ondernemingsplan definitief vastgesteld worden waarin de opmerkingen van de stakeholders zijn verwerkt.

Maasvallei heeft in het verslagjaar haar reglementen en statuten aangepast in lijn met de eisen die gesteld worden in de nieuwe Woningwet. Gewijzigde documenten zijn:

- het financieel reglement;
- het bestuursreglement;
- de reglementen voor de RvC en haar commissies;
- de statuten van de stichting.

Deze documenten zijn terug te vinden op onze website www.maasvallei.nl/governance

Bestuur

Maasvallei wordt bestuurd door Frans Crijns. De bestuurder vervult tevens de functie van directeur. Taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werkwijze zijn vastgelegd in de statuten, het bestuursstatuut en de reglementen. De bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid, de strategie en strategische doelen, de financiering en de resultaatontwikkeling. Het naleven van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van relevante risico's vallen onder deze verantwoordelijkheid. De bestuurder legt hierover verantwoording af en draagt zorg voor een adequate rapportage aan de RvC. De bestuurder verschaft de RvC tijdig de informatie, die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de RvC. Bestuursverslagen/jaarverslagen zijn openbaar en voor iedereen te lezen op de website www.maasvallei.nl/jaarverslag. In 2016 hebben geen transacties plaats gevonden waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder of RvC speelden zoals bedoeld in de Governance Code Woningcorporaties.

Persoonlijke gegevens bestuurder

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

Relevante nevenfuncties bestuurder

- directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.;
- bestuurslid Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (geëindigd in 2016 door andere structuur stichting);
- secretaris Stichting Woningburo, Maastricht (deze functie komt per 2017 te vervallen in verband met de fusie tussen Woningburo en Thuis in Limburg);
- bestuurslid Partners in Maatwerk Zuid B.V.;
- bestuurslid Platform Limburgse Woningcorporaties;
- moderator/inleider voor trainingen/seminars organisatie ontwikkeling.

Opbouw bezoldiging bestuurder

Naam topfunctionaris	Ing. A.L.M.F. Crijns	
Jaar	2015	2016
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Beloning	€ 127.171	€ 127.171
Onkostenvergoedingen	€ 3.618	€ 3.004
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie)	€ 21.695	€ 17.628
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0	0
Totaal bezoldiging	€ 152.484	€ 147.803
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	12 maanden	12 maanden
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Jaar waarin het dienstverband eindigt	N.v.t. (onbepaalde tijd)	N.v.t. (onbepaalde tijd)
Motivering van overschrijding van de WNT	Overgangsrecht	Overgangsrecht

Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar zijn geen meldingsplichtige besluiten genomen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat zij in het verslagjaar haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting conform BTIV 42.2 - 42.3.

Fit en propertest

Niet van toepassing voor de bestuurder in het verslagjaar.

Permanente Educatie bestuurder

Sinds 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op

108 'studiebelastingsuren'. Bestuurders kunnen alleen PE-punten halen bij geaccrediteerde opleiders. Ook moet het aanbod vallen binnen één van de PE-aandachtsgebieden.

PE punten directeur-bestuurder

Jaar	Aantal PE Punten
2015	41,5
2016	69
Totaal	110,5

De directeur-bestuurder van Maasvallei heeft per 31 december 2016 met 110,5 punten al voldaan aan het behalen van het totaal van 108 punten.

Terugblik op resultaten 2016

- afronding implementatie Woningwet. Hierbij is uitwerking gegeven aan het merendeel van de projecten die voortkomen uit de nieuwe Woningwet;
- nieuwe documentcyclus: dit betreft het ondernemingsplan, het meerjarenplan, het jaarplan en het bestuursverslag/jaarverslag. De documentenstructuur is verder uitgewerkt met als doel alle plannen beter op elkaar aan te laten sluiten en hier meer samenhang in te krijgen. Een onderdeel hiervan waren de teamsessies met alle functionele teams, waarbij de teams hun eigen teamdoelen hebben opgesteld in aansluiting op de strategische doelen, die voortkomen uit het ondernemingsplan en de strategie;
- de strategische doelen en acties vanuit het ondernemingsplan, meerjarenplan en jaarplannen zullen worden opgenomen in de balanced score card;
- in 2016 zijn voor het eerst prestatieafspraken in een nieuwe vorm gemaakt die voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit de Woningwet. Hierbij is voor het eerst ook de huurdersbelangenvereniging nauw betrokken geweest;
- introductie projectgericht werken. Naast de functionele homogene teams, ontstaan er ook multidisciplinaire teams die op projectbasis werken;
- project risicomangement opgestart voor verdere uitwerking. Ons risicomangement is in eerste instantie gebaseerd op de 24 businessrisks van het WSW, verder aangevuld met de ontbrekende onderdelen die voortkomen uit ons ondernemingsplan en de strategische doelen. Er zal gestart worden met een 0-meting om vervolgens per onderdeel een risico analyse te maken;
- voorbereiding scheiding DAEB en niet-DAEB activiteiten; hier is een concept scheidingsvoorstel voor opgesteld, dat ter consultatie bij de gemeente(n) en de huurdersvereniging is voorgelegd en vervolgens bij de Autoriteit Woningcorporaties;
- opstellen van portefeuillestrategie als kader voor het verder uitwerken van het strategisch voorraadbeheer.

leid van de bestuurder, de algemene gang van zaken en het adviseren van de bestuurder. De RvC heeft tevens een taak als werkgever ten opzichte van de bestuurder.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn in de statuten van Maasvallei beschreven en uitgewerkt in een reglement voor de RvC.

De statuten en het reglement zijn na te lezen op de website www.maasvallei.nl/governance.

Profiel van de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden. De benoemingsperiode is vier jaar, waarna een herbenoeming voor vier jaar mogelijk is. In het verslagjaar heeft mevrouw Eussen haar ontslag ingediend vanwege onverenigbare belangen in het verband met het accepteren van een andere functie bij een andere organisatie. Haar lidmaatschap als commissaris van de RvC zal per 1 februari 2017 beëindigd worden. In het reglement RvC zijn de profielschets en de gewenste aandachtsgebieden opgenomen. De zittende leden bestrijken in voldoende mate de volkshuisvestelijke, financieel-economische, juridische, bestuurlijke, maatschappelijke aandachtsgebieden en vastgoed. Het reglement is te raadplegen op de website www.maasvallei.nl/governance.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het be-

Samenstelling van de RvC in 2016

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

Geboortedatum: 23 februari 1970
Hoofdfunctie: Eigenaar Schaepkens B.V.
Nevenfuncties: Lid Raad van Commissarissen Vixia
Lid Raad van Toezicht ouderenzorg
Sint Jozef Meyel
Expertise: Interne bedrijfsvoering en HRM
1e benoeming: 1-3-2009
Jaar van aftreden: 2017 niet herbenoembaar
Bezoldiging excl. BTW: € 5.796
Onkostenvergoeding excl. BTW: € 2.204

De heer P. Penders RC*

Geboortedatum: 18 oktober 1969
Hoofdfunctie: Zelfstandig Interim Financial
Nevenfuncties: Voorzitter Raad van Toezicht Novizorg
Lid Raad van Commissarissen
Stichting Kinderopvang Roermond
Expertise: Financieel economisch
1e benoeming: 1-7-2011
Jaar van aftreden: 2019 niet herbenoembaar
Bezoldiging excl. BTW: € 4.426
Onkostenvergoeding excl. BTW: € 1.574

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

Geboortedatum: 5 september 1966
Hoofdfunctie: Eigenaar FLOCK Innovatieve
Projecten & Consultancy
Nevenfuncties: Lid Stichting Alterius Heerlen
Vice-voorzitter Raad van
Commissarissen SCHUNK*
Expertise: Maatschappelijke ontwikkelingen,
marketing en communicatie
1e benoeming: 1-4-2010
Jaar van aftredend: 2018 niet herbenoembaar
Bezoldiging excl. BTW: € 4.426
Onkostenvergoeding excl. BTW: € 1.574

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

Geboortedatum: 30 juli 1954
Hoofdfunctie: Adjunct-gemeentesecretaris/
Directeur gemeente Sittard-Geleen
Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Stichting
Baandomein
Lid van Raad van Toezicht Project
Sally
Expertise: Volkshuisvesting en
maatschappelijk presteren
1e benoeming: 1-4-2010
Jaar van aftreden: 2018 niet herbenoembaar
Bezoldiging excl. BTW: € 4.426
Onkostenvergoeding excl. BTW: € 1.574

Mevrouw Ir. V.M.J. Eussen*

Geboortedatum: 9 december 1976
Hoofdfunctie: Senior projectleider gemeente
Heerlen
Nevenfuncties: Geen
Expertise: Vastgoed
1e benoeming: 1-6-2014
Jaar van aftredend: 2018 herbenoembaar
Bezoldiging excl. BTW: € 4.426
Onkostenvergoeding excl. BTW: € 1.574

* lid op voordracht van de huurdersorganisatie

** lid op voordracht van de ondernemingsraad

Verantwoordingskader

De RvC onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. Bij het vaststellen van de honorering van de bestuurder en de commissarissen volgt de RvC de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2016: €179.000 (2015: €178.000). De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Voor de RvC geldt een afzonderlijke norm en

deze is gesteld op 7,5% en 5%. Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Maasvallei Maastricht € 131.000 (klasse E). Voor de honorering van de bestuurder van Maasvallei is het overgangsrecht van toepassing.

Toezichtskader

Het ondernemingsplan 2014-2018, de vigerende reglementen, de begroting, de toezichtvisie 2016, de jaarlijkse prestatieafspraken met de bestuurder en het BTIV worden door de RvC gehanteerd als toezichtskader. Bij het uitoefenen van haar taak maakt de RvC gebruik van relevante wet- en regelgeving, de managementletter van de accountant en de oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Integriteitscode

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

Klokkenluidersregeling

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

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Alle commissarissen zijn onafhankelijk zoals bedoeld in de Governancecode. De RvC beschikt over een gedragscode voor zowel haar leden als de bestuurder, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd. Geen van de commissarissen is of was in dienst van Maasvallei. De commissarissen bekleeden geen nevenfuncties die op ge-

spannen voet staan met de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties. In 2015 zijn geen meldingen ontvangen of onderwerpen aan de orde geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Ieder lid heeft zijn functie onafhankelijk kunnen uitoefenen.

Permanente Educatie

De nieuwe 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 PE punten. In het verslagjaar heeft de RvC deelgenomen aan een Masterclass "Transities in de branche en sociale innovatie" die door Erly en Maasvallei incompany georganiseerd is voor de RvC's en bestuurders van een aantal corporaties. Alle RvC leden hebben hiervoor 6 PE punten verkregen. Door het volgen van een dagdeel van de Masterclass, heeft één RvC lid 3 PE verkregen. Alle RvC leden voldoen hiermee aan de richtlijn vanuit de VTW van 10 PE punten in 2 jaar tijd (2015 en 2016).

Werkzaamheden/ besluitenlijst op hoofdlijnen

De RvC heeft in 2016 vijf keer met de directeur-bestuurder vergaderd. Eén keer is vergaderd zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Diverse onderwerpen hebben tijdens het verslagjaar op de agenda gestaan, onderstaande opsomming beperkt zich tot de belangrijkste onderwerpen:

- samenwerkingsafspraken met gemeenten voor 2016 e.v.;
- aanpak risicomanagement;
- zelfevaluatie RvC 2015;
- managementletter 2015;
- jaarrekening 2015/ verslag van de accountant;
- jaarverslag klachtencommissie 2015;
- uitkomsten visitatie en daaruit voorkomende actiepunten;
- ondernemingsplan (2017-2021);
- jaarplan duurzaamheid 2016;
- strategisch voorraadbeheer;
- toezichthoudende instrumenten;
- fusie Woningburo Maastricht en Thuis in Limburg (TiL);
- financieel reglement;
- diverse vastgoedprojecten;

- inkoopvoorwaarden;
- wijziging statuten, bestuursreglement, reglement RvC;
- informatiebeveiliging;
- portefeuilleplan 2016-2026;
- scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB ;
- meerjarenbegroting 2017-2026;
- beoordeling bestuurder (zonder aanwezigheid bestuurder).

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

- beleid- en beheersplan asbest;
- onderhoudsbegroting 2017;
- treasury statuut;
- toekomstige ontwikkelingen;
- prestatieafspraken met gemeenten;
- scheiding DAEB en niet-DAEB activiteiten;
- zelfevaluatie.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de RvC heeft plaatsgevonden tijdens de strategiedag zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Hierbij waren vier van de vijf RvC leden aanwezig. Hierbij is gebruik gemaakt van het 'Instrument vragenlijst evaluatie Raad van Toezicht' van Atrivé.

Bij de zelfevaluatie zijn de volgende punten aan de orde gekomen:

- de kwalitatieve en kwantitatieve instrumenten die er zijn om toezicht te houden;
- toezicht houden op de platte organisatie;
- het overleg met huurdersvereniging en ondernemingsraad heeft plaatsgevonden;
- de remuneratiecommissie is bij elkaar geweest in het kader van beoordeling, functioneren en opvolging bestuurder;
- een aantal leden heeft een bijeenkomst over het nieuwe ondernemingsplan bijgewoond;
- de commissies vastgoed, maatschappelijk presteren en financiën functioneren prima;
- de RvC heeft een bijeenkomst belegd met de medewerkers over het thema innovatie;

- met de bestuurder werd een aantal dilemma's besproken;
- informele bijeenkomsten werden bezocht;
- tijdens enkele vergaderingen hebben medewerkers stukken toegelicht;
- alle actiepunten voor 2016 zijn uitgevoerd, behalve het meelopen in kleine groepjes met medewerkers, dit is doorgeschoven naar 2017.

Acties voortkomend uit de evaluatie zijn:

- evaluatie bij herbenoeming aan de hand van het profiel buiten aanwezigheid van het betreffende RvC lid;
- benoeming secretaris van de Raad van Commissarissen;
- bespreken kritische succesfactoren;
- meelopen in kleine groepjes RvC leden met medewerkers.

Werving en selectie

Vanwege het vroegtijdige vertrek van mevrouw Eussen en het aftreden van de heer Schaepkens per 1 maart 2017 in verband met het aflopen van de zittingsduur (niet herbenoembaar), is aan het einde van 2016 een werving- en selectieprocedure opgestart voor de werving van 2 nieuwe leden. Eén nieuw RvC lid zal daarbij voorgedragen worden door de ondernemingsraad en één lid door de huurdersvereniging. De hierbij gevolgde procedure zal in het komende verslagjaar beschreven worden.

Commissies

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

Commissies van de RvC

Naam commissie	Aantal vergaderingen	Adviseert over	Commissie leden	Onderwerpen
Commissie Maatschappelijk presteren en vastgoed	2	Maatschappelijke prestaties Investeringsopgaven	Dhr. J. Nelissen Mw. V. Eussen	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking met zorginstellingen • Prestatieafspraken 2017 e.v. • Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB (volkshuisvestelijk) • Voorkomen van huisuitzettingen, procesafspraken in Maastricht • Investeringsprogramma projecten
Auditcommissie	2	Financiële controle Risicobeheersing ICT Administratieve organisatie	Dhr. P. Penders Mw. V. Eussen	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarrekening 2015 • Kwartaalrapportages 2016 • Financieel reglement • Meerjarenbegroting 2017-2026 • Risicomanagement • Concept scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB (financieel) • Functioneren accountant • Financiële jaarplan 2016
Remuneratie commissie	2	Functioneren bestuur Bezoldering	Dhr. L. Schaepkens Mw. S. van der Laak	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken bestuurder 2016 • Organisatieontwikkeling: o.a. ontwikkelingscyclus medewerkers en teams • Beoordeling directeur-bestuurder

Overleg

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

Klachtencommissie

Het hebben van een goede klantfocus en het inzetten op een hoge klanttevredenheid zijn nog geen garantie dat ook alles goed gaat. Het kan altijd voor komen dat een huurder zich niet rechtvaardig behandeld voelt of niet tevreden is met de handelswijze van Maasvallei of een van haar medewerkers. In dat geval kan de huurder een klacht voorleggen aan onze volledig onafhankelijke klachtencommissie. 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 huur-

der als de belangen van Maasvallei. De klachtencommissie is echter geen rechterlijke instantie waar de normale bewijsregels gelden.

Samenstelling klachtencommissie in 2016

Leden	Rol
Mr. R.J.G.M. Jeukens	Onafhankelijk voorzitter
Mr. P.F.R. Moors	Lid op voordracht van Maasvallei
Dhr. A.F. Gabbano	Lid op voordracht van de huurdersvereniging
Mr. A. Cikikyan	Plaatsvervangend lid op voordracht van de huurdersvereniging

Overzicht klachten 2016

Omschrijving	2015	2016
Aantal binnengekomen klachten	6	6
Aantal behandelde klachten	2	3
Aantal klachten die door Maasvallei zijn opgelost	2	0
Nog in behandeling	0	1

Van de drie behandelde klachten had één klacht betrekking op de handelswijze van Maasvallei in een kwestie over een ZAV (zelf aan te brengen voorzieningen) procedure. Specifiek ging het over een erfafscheiding tussen twee huurders. Deze kwestie heeft geleid tot een burengeschil. De klacht is ongegrond verklaard door de commissie. Maasvallei kon bij het afhandelen van deze kwestie geen nalatigheid worden verweten.

De tweede klacht had enerzijds betrekking op een overlastkwestie en anderzijds op de uitgevoerde eindinspectie na huurbeëindiging. De klachtencommissie heeft ervoor gekozen, conform het reglement, om alleen de klacht over de eindinspectie in behandeling te nemen aangezien het een vertrokken huurder betrof. De klacht is door de commissie ongegrond verklaard, omdat Maasvallei correct heeft gehandeld volgens de procedure die gevolgd wordt bij een mutatie.

De derde klacht had betrekking op een woningtoewijzing. De

klager had een woning geaccepteerd met de verwachting om op termijn te kunnen doorschuiven naar een andere (grotere) woning met meer faciliteiten binnen het complex. Naderhand bleek dit niet mogelijk te zijn. Maasvallei heeft hier vrijwel meteen actie op ondernomen en heeft daarbij alternatieven aangeboden. De klacht is ongegrond verklaard.

Van de overige drie klachten zijn twee klachten niet ontvankelijk verklaard op basis van het geldende reglement en was één klacht nog in behandeling aan het einde van het verslagjaar. Het reglement van de klachtencommissie is na te lezen op www.maasvallei.nl/klachten.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt de medewerkers van Maasvallei en vormt een belangrijke stem van de medewerkers naar de directeur-bestuurder. De relatie tussen directeur-bestuurder en de ondernemingsraad is constructief en meedenkend. Belangrijkste speerpunt is het continueren en verder door ontwikkelen van de platte organisatie.

Begin 2016 zijn drie OR-leden afgetreden. Twee leden hebben zich herkiesbaar gesteld. Met het aftreden van de drie leden heeft zich één medewerker als kandidaatlid OR aangemeld. Hierdoor waren er geen verkiezingen nodig. Per 1 juli 2016 is de samenstelling van de nieuwe OR:

- Ruud Starren, Voorzitter;
- Rob Drissen, Secretaris;
- Camiel Kruchten, Lid.

De nieuwe OR heeft in juli de basis cursus OR gevolgd. Ook de zittende leden hebben de cursus gevolgd, voornamelijk met als doel om de kennis actueel te houden.

Voortvloeiend uit de nieuw opgedane kennis en de nieuwe samenwerking is er een strategische agenda 2016 – 2019 ontwikkeld met de aandachtspunten:

- verbeteren van de structuur binnen de OR organisatie;
- verbeteren van de communicatie tussen de OR en het personeel van Maasvallei;

- invloed op de continuïteit van de platte organisatie optimaal benutten;
- oppakken van een aantal inhoudelijke thema's.

In het verslagjaar 2016 heeft de OR vijf keer overleg gehad met de directeur-bestuurder waarvan drie keer in de oude samenstelling en twee keer in de nieuwe samenstelling.

Tijdens deze overleggen zijn diverse thema's besproken en is door de OR over de onderstaande onderwerpen advies en instemming verleend:

Advies:

- verkennend onderzoek naar samenwerking corporaties.

Instemming:

- het risico-inventarisatie & evaluatie rapport: worden de aanbevelingen toegepast;
- verplicht verlof;
- aanpassing 13 uur verlof;
- wettelijke verlofuren, overuren binnen 1½ jaar gebruiken;
- verplicht verlof 2017, twee vrijdagen na hemelvaart en koningsdag.

Verder zijn in het kader van de nieuwe woningwet de statuten van Woningstichting Maasvallei aangepast. De OR is betrokken in de keuze t.a.v. artikel 11, om een bindende voordracht te doen bij de benoeming van een lid van de RVC. De OR wil dit recht graag behouden omdat dit vanuit de werknemers de mogelijkheid biedt om een kandidaat te selecteren die toegevoegde waarde kan leveren op het verder doorontwikkelen van de platte organisatie.

Kern 5 | Financiën

Ontwikkelingen gedurende het boekjaar

De invoering van de nieuwe woningwet heeft extra druk gelegd op de administratieve organisatie van Maasvallei. Onder andere zijn alle onderhavige reglementen en statuten aangepast aan de nieuwe woningwet. Ook de wijzigingen ten aanzien van de waardering van het bezit tegen marktwaarde en de scheiding van het bezit in DAEB en niet-DAEB hebben voor veel extra werk gezorgd. De voortdurende wijzigingen in de regelgeving zorgen voor een lastenverzwaring in beschikbare capaciteit, en drukken de extra kosten die hiermee gemoeid gaan ook op het bedrijfskosten. Een tegenvaller in tijden dat betaalbaarheid een belangrijk thema is en Maasvallei er veel werk van maakt dit te realiseren door de kosten van beheer te verlagen en te bezuinigen waar mogelijk.

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)

Maasvallei voldoet aan de door het AW gestelde solvabili-

teitsei en het gestelde niveau van draagkracht vermogen gedurende de prognoseperiode 2015-2020 van € 62,4 miljoen. Ons volkshuisvestelijk vermogen neemt van € 72,6 miljoen in 2015 toe tot € 88,2 miljoen in 2020.

In de toezichtbrief 2016 stelt de AW: 'De financiële beoordeling 2016 geeft geen aanleiding tot het doen van interventies'.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In de oordeelsbrief van 9 januari 2017 geeft WSW aan dat Maasvallei over het jaar 2015 ongewogen weer voldoet aan de WSW-normen. Alleen de gewogen Debt Service Coverage Ratio (DSCR) voldoet nog niet met 0,93 (norm 1,00).

Daarnaast zijn er vragen over onze portefeuillestrategie en de kwaliteit van de vastgoedvoorraad. Maasvallei zit qua uitgaven voor onderhoud op 60% van het sectorgemiddelde. Onze onderbouwing dat deze uitgaven voldoende zijn om de kwaliteit van de vastgoedvoorraad te borgen hebben wij met het WSW uitgewisseld.

Het WSW heeft op basis van het risicoprofiel van Maasvallei het borgingsplafond als volgt vastgesteld:

Jaar	Borgingsplafond
2016	€ 170.974.000
2017	€ 168.609.000
2018	€ 168.609.000

Gezien de huidige risicoclassificatie van Maasvallei heeft het WSW een correctie toegepast, zodat op voorhand geen groei van het borgingsplafond wordt toegekend in de jaren 2017 en 2018. Indien wij in die jaren financieringen nodig hebben, meer dan het borgingsplafond toestaat, kunnen wij dit aanvragen.

Financiële positie

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

Eigen vermogen

Het vermogen bedroeg per 31 december 2016 € 250,7 miljoen (ultimo 2015: € 227,7 miljoen). Naast de vaststelling van het eigen vermogen wordt de financiële positie met onderstaande financiële kengetallen nader onderbouwd.

Solvabiliteit

Het waarborgen van onze financiële continuïteit is een van de belangrijke uitdagingen waar we voor staan. Door middel van een positief resultaat uit de gewone bedrijfsvoering wordt deze continuïteit gegarandeerd. De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 58,2% (in 2015: 55,4%).

Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de renteverdienencapaciteit en geeft aan in hoeverre de rente-uitgaven gedekt worden door de kasstroom uit operationele activiteiten. Indien de ICR kleiner is dan 1 wordt onvoldoende kasstroom uit de operationele activiteiten gegenereerd om de rentelast te betalen. Het WSW houdt een norm aan van 1,4. De (ongewogen) ICR van Maasvallei bedraagt 2,15 (2015: 1,87).

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio geeft inzicht in de aflossingsverdienencapaciteit en geeft aan in hoeverre de rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen gedekt worden door de kasstroom uit operationele activiteiten. Indien de DSCR kleiner is dan 1 wordt onvoldoende kasstroom uit de operationele activiteiten gegenereerd om zowel de rente-uitgaven als aflossingsverplichtingen te betalen. De WSW norm bedraagt 1. De (ongewogen) DSCR van Maasvallei bedraagt 1,11 (2015: 1,00). De (gewogen) DSCR bedraagt 1,00 (2015: 0,93).

Loan to value

De Loan to value (LTV) geeft aan welk deel van de materiële vaste activa gefinancierd is met vreemd vermogen. De WSW norm voor de LTV is 75%. Voor Maasvallei is de LTV per ultimo 2016 67% (2015: 68%) Dit is inclusief de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Treasury, financieringen en leningen

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

Doelstellingen 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 2016 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- aantrekken geldlening van € 3,0 miljoen;
- aflossing geldlening van € 8,9 miljoen.

De looptijd van de nieuwe lening is afgestemd op onze leningenvervalkalender en de daarin opgenomen rente- en herfinancieringsrisico's. Ter financiering van de materiële vaste activa heeft Maasvallei eind 2016 € 163,9 miljoen aan langlopende leningen uitstaan en € 2,6 miljoen aan kortlopende schulden aan kredietinstellingen. Totaal € 166,5 miljoen.

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. Één keer in de vier jaar vindt een grondige evaluatie plaats. De huidige accountant is aangesteld in 2013.

Aanmerkelijk belang/meldingsplichtige besluiten

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

Interne controle en risicobeheer

In de oordeelsbrief van 9 januari 2017 vraagt het WSW naar de stand van zaken over de verdere uitwerking van het risicomanagement. Wij hebben het WSW geïnformeerd dat de uitwerking van het risicomanagement momenteel plaatsvindt en medio 2017 gereed zal zijn. Het risicomanagementsysteem is gebaseerd op de risicobeoordeling die het WSW hanteert. Daarnaast wordt dit aangevuld met door Maasvallei zelf gedefinieerde risico's die de door Maasvallei zelf gestelde strategische doelen in gevaar zouden kunnen brengen.

- 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 van de koers en het aanpassen van de interne organisatie hierop;
- in aanvulling op bovenstaande wil Maasvallei komen tot een nog betere beheersing van de belangrijkste en meest risicovolle processen binnen de organisatie. Risicomanagement is bij uitstek geschikt om binnen een organisatie de vinger op de zere plek te leggen en dient hiermee als startpunt voor verbetermanagement binnen de organisatie;

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 volgens de Balanced Score Card me-

thode aangevuld met periodieke controlerapportages. Op operationeel niveau maken we gebruik van periodieke controlerapportages als kwaliteits- en risicocheck. Voorbeelden hiervan zijn de budgetbewaking en kwartaalrapportages.

Financiële positie

Maasvallei stelt een financiële meerjaren prognose op waarbij de financiële positie op basis van het bewaken van de WSW-ratio's (solvabiliteit, LTV, DSCR, ICR) wordt bewaakt. Uit de financiële meerjaren prognose wordt de jaarschijf afgesplitst die 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 welke 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 treasury statuut is in het hoofdstuk beleggingsmanagement vastgelegd waaraan beleggingen moeten voldoen. Maasvallei maakt momenteel uitsluitend gebruik van de rekening-couranten en spaarrekeningen bij Nederlandse banken om tijdelijke liquiditeitsoverschotten te beleggen. Ultimo boekjaar bedroeg het saldo aan liquide middelen € 1.564.000.

Het treasury statuut 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 treasury statuut duidelijk vastgelegd in welke gevallen derivaten mogen worden ingezet. Dit sluit aan op de 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Per 31-12-2016 heeft Maasvallei twee extendible leningen met een zogenaamd embedded derivaat (renteswap) in de leningen

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

Verbindingen

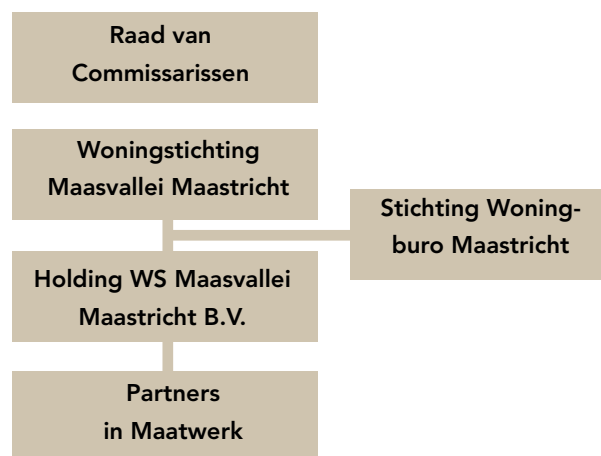
Om haar maatschappelijke doelstellingen te realiseren heeft Maasvallei samenwerking gezocht met andere partijen. Onderstaand worden de verbindingen van Maasvallei nader toegelicht.

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

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

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

Onderstaand organogram geeft de verbindingen per 31 december 2016 weer:



Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Opricht op 2 september 2004 met als doelstelling de projectontwikkeling in onroerende zaken waaronder begrepen het realiseren, verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuuren 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.)'.

Financiële gegevens Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Eigen vermogen (negatief) -/-	€ 1.269.000
Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.000
Jaarresultaat 2016 voor belastingen	€ 58.000

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

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

Opgericht op 2 maart 2007 met als doelstelling het verrichten van relatie, financieel, administratief en technisch beheer van woonwagendstandplaatsen en huurwoningwagens. De enige aandeelhouders van deze vennootschap zijn 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.

Financiële gegevens van PIM Zuid B.V.

Eigen vermogen	€ 326.000
Waarde van de deelneming	€ 109.000
Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.000
Jaarresultaat 2016 voor belastingen	€ 176.000

Andere verbindingen

Maasvallei participeert in de Stichting Woningburo Maastricht. Het stichtingsbestuur bestaat uit de bestuurders van de drie Maastrichtse corporaties. Het jaarlijks exploitatieresultaat wordt over de drie corporaties verdeeld op basis van de omvang van hun woningbezit. Voor het boekjaar 2016 is de bijdrage van Maasvallei € 45.606. Per ultimo verslagjaar was het eigen vermogen van de Stichting Woningburo Maastricht nihil.

Vermogensspecificatie

De marktwaarde van het totale bezit van Maasvallei bedroeg eind 2016 € 409,1 miljoen. De marktwaarde van alleen de woningen bedroeg eind 2016 € 379,3 miljoen. 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 volkshuisvestelijke bestemming

De volkshuisvestelijke bestemming is het verschil tussen de marktwaarde van € 379,3 miljoen en de beleidswaarde van € 271,6 miljoen en bedraagt dus € 107,7 miljoen.

De bedrijfsmatige bestemming

Deze vermogensafslag heeft betrekking op het verschil tussen de beleidswaarde € 271,6 miljoen en de bedrijfswaarde € 217,5 miljoen. Dit verschil ontstaat enerzijds doordat corporaties te maken hebben met extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaggeving en verantwoording (compliance). Anderzijds ziet Maasvallei het als haar maatschappelijke opgave om te investeren in veilige, schone en leefbare wijken. Daarnaast maakt Maasvallei extra kosten die verband houden met de woonruimteverdeling.

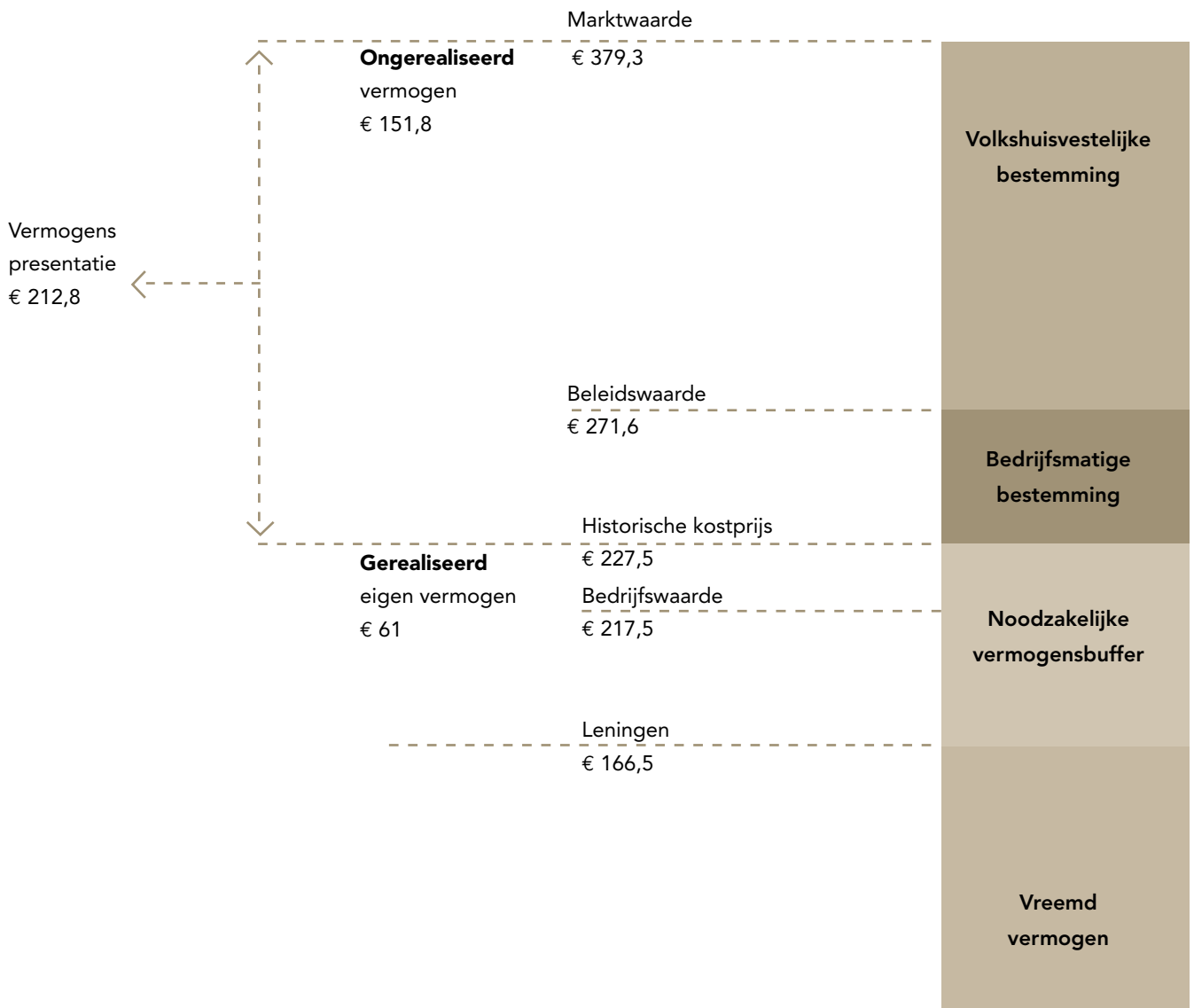
Noodzakelijke vermogensbuffer

De noodzakelijke vermogensbuffer is het verschil tussen de historische kostprijs van € 227,5 miljoen en de hoogte van de leningen € 116,5 miljoen. Dit verschil is het gerealiseerde vermogen van Maasvallei. Dit bedrag houden wij minimaal aan om risico's die verband houden met de activiteiten van Maasvallei, te kunnen opvangen.

Investeringscapaciteit

De investeringscapaciteit bestaat uit het verschil tussen de bedrijfswaarde € 217,5 miljoen en de historische kostprijs € 227,5 miljoen en geeft aan in hoeverre uit de exploitatie van het huidige woningbezit investeringen kunnen plaatsvinden. Deze waarde is bij Maasvallei negatief, waardoor er vanuit de reguliere exploitatie (kasstromen) geen extra investeringsruimte is.

Vermogenspresentatie (in miljoenen)



Woningstichting Maasvallei Maastricht

Financieel verslag 2016





Samengevatte jaarrekening

Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening

De in dit hoofdstuk opgenomen samengevatte jaarrekening 2016 is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over 2016. 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 2016 opgenomen balans per 31 december 2016, de winst- en verliesrekening over 2016, het kasstroomoverzicht 2016 en de toelichting op de samengevatte jaarrekening 2016 zijn overgenomen uit de statutaire jaarrekening over 2016. De statutaire jaarrekening over 2016 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 2016 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 2016 niet opgenomen. In de samengevatte jaarrekening 2016 zijn ook vergelijkende cijfers opgenomen. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening 2016 kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht, aangezien diverse toelichtingen ontbreken. Om gebruikers in staat te stellen om meer (achtergrond)- informatie te raadplegen is de statutaire jaarrekening over 2016 beschikbaar en op te vragen bij Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

Activa	2016	2015
Bedragen x € 1.000		
VASTE ACTIVA		
1. Immateriële vaste activa		
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	364.852	351.540
1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	44.209	44.587
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.192	3.370
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste v/d exploitatie	4.891	5.112
	<u>421.144</u>	<u>404.609</u>
2. Financiële vaste activa		
2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
2.2 Latente belastingvordering(en)	7.042	4.799
2.3 Leningen u/g	3	7
	<u>7.045</u>	<u>4.806</u>
Totaal vaste activa	428.189	409.415
VLOTTENDE ACTIVA		
3. Voorraden		
3.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	144
3.2 Overige voorraden	40	32
	<u>40</u>	<u>176</u>
4. Vorderingen		
4.1 Huurdebiteuren	753	419
4.2 Overheid	23	26
4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	114	91
4.4 Overige vorderingen	251	291
4.5 Overlopende activa	88	251
	<u>1.229</u>	<u>1.078</u>
5. Liquide middelen	<u>1.564</u>	<u>676</u>
Totaal vlottende activa	2.833	1.930
Totaal activa	431.022	411.345

Passiva**2016****2015**

Bedragen x € 1.000

6. Eigen vermogen

6.1	Overige reserves	43.523	30.109
6.2	Herwaarderingsreserves	184.181	179.236
6.3	Resultaat boekjaar	<u>23.024</u>	<u>18.360</u>
	Totaal eigen vermogen	250.728	227.705

7. Voorzieningen

7.1	Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	-	144
7.2	Overige voorziening	<u>367</u>	<u>353</u>
	Totaal voorzieningen	367	497

8. Langlopende schulden

8.1	Schulden/leningen overheid	5.528	6.877
8.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	158.331	156.604
8.3	Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	<u>8.195</u>	<u>5.939</u>
	Totaal langlopende schulden	172.054	169.420

9. Kortlopende schulden

9.1	Schulden aan kredietinstellingen	2.622	8.880
9.2	Schulden aan leveranciers	943	824
9.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	531	518
9.4	Schulden ter zake pensioenen	20	-
9.5	Overige schulden	25	25
9.6	Overlopende passiva	<u>3.732</u>	<u>3.476</u>
	Totaal kortlopende schulden	7.873	13.723

Totaal passiva**431.022****411.345**

Winst- en verliesrekening over 2016

Functioneel model

		2016	2015
Bedragen x € 1.000	Toelichting		
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	10	23.153	22.685
Opbrengsten servicecontracten	11.1	1.567	1.701
Lasten servicecontracten	11.2	-1.540	-1.646
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	-4.267	-4.716
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-3.447	-3.135
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-2.053	-1.878
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.413	13.011
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.345	1.173
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-716	-815
Toegerekende organisatiekosten		-68	-40
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	15	561	318
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.165	1.988
Toegerekende organisatiekosten		-296	-222
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.691	-1.562
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	1.178	204
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	4.770	1.492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	9.543	11.439
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.313	12.931
Opbrengst overige activiteiten		305	278
Kosten overige activiteiten		-522	-474
Netto resultaat overige activiteiten	18	-217	-196
Leefbaarheid	21	-389	-390
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen		-2.256	255
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		94	145
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.974	-6.419
Saldo financiële baten en lasten	22	-8.136	-6.019
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		20.723	19.859
Belastingen	23	2.243	-1.527
Resultaat deelnemingen	24	58	28
RESULTAAT NA BELASTINGEN		23.024	18.360

Kasstroomoverzicht

directe methode

Bedragen x € 1.000

2016

2015

Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren:	22.935	22.545
Zelfstandige huurwoningen DAEB	17.865	17.438
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.499	2.368
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	1.792	1.918
Intramuraal DAEB	279	279
Maatschappelijk onroerend goed	120	120
Bedrijfsmatig onroerend goed	92	115
Parkeervoorzieningen DAEB	-	307
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	288	-
Vergoedingen	1.765	1.651
Overige Bedrijfsontvangsten	348	373
Renteontvangsten	95	36
Saldo ingaande kasstromen	25.143	24.605
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-2.753	-3.231
Onderhoudsuitgaven	-2.953	-2.764
Overige Bedrijfsuitgaven	-4.933	-4.777
Renteuitgaven	-6.100	-6.423
Sectorspecifieke Heffing	-51	-11
Verhuurdersheffing	-1.155	-1.687
Leefbaarheid	-101	-81
Saldo uitgaande kasstromen	-18.046	-18.974
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.097	5.631
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaand bezit DAEB	2.661	1.395
Verkoopontvangsten bestaand bezit N-DAEB	2.504	522
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.349	792
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.514	2.709
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw DAEB	-5.516	-5.337
Woningverbetering	-984	-1.055
Investerings Overig niet te borgen	-232	-557
Externe kosten bij verkoop	-111	-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-6.843	-6.949
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-329	-4.240
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	3.000	7.400
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-8.780	-9.460
Aflossing ongeborgde leningen	-100	-97
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.880	-2.157
Mutatie liquide middelen	888	-766
Liquide middelen per 1 januari	676	1.442
Mutatie liquide middelen	888	-766
Liquide middelen per 31 december	1.564	676

Toelichting op de samengevatte jaarrekening 2016

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

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

Consolidatievrijstelling

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

- Holding Woningstichting Maasvallei Maastricht B.V.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woningstichting Maasvallei Maastricht een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de dochtermaatschappij in financiële zin ultimo 2016 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.

volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop 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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Maasvallei is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld

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. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe

Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Stelselwijzigingen

Marktwaarde

Algemeen

De voor Woningstichting Maasvallei belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van vastgoed in exploitatie.
- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie.
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, danwel lagere marktwaarde.
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Woningstichting Maasvallei haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidi-

ge bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum).

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie.
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de actuele waarde (marktwaarde in verhuurde staat conform RJ213) is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie.
- De tot en met 2015 voor vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) gevolgde waardering tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs, danwel lagere bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs, danwel lagere marktwaarde.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Maasvallei. Terzake wordt verwezen naar paragraaf 'Kern 5 Financiën' van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

Impact op vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 111,4 miljoen, van € 97,9 miljoen naar € 209,3 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 18,4 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 5,2 miljoen positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015 x 1.000 €€	Na stelselwijziging x 1.000 € €	Stelselwijziging x 1.000 €€
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	206.226	-	-206.226
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	60.799	-	-60.799
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	5.859		-5.859
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	-	331.973	331.973
Materiële vaste activa: niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	44.453	44.453
Materiële vaste activa: vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	6.795	6.795
Totaal	272.884	383.221	110.337
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	7.738	37.888	30.150
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	90.185	171.455	81.270
Subtotaal effect eigen vermogen	97.923	209.343	111.420
Voorziening: Onrendabele investeringen	597	-	-597
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	486	-	-486
Totaal	99.006	209.343	110.337

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015 x 1.000 €€	Na stelselwijziging x 1.000 € €	Stelselwijziging x 1.000 €€
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	210.705	-	-210.705
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	59.639	-	-59.639
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	2.785	-	-2.785
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	-	351.540	351.540
Materiële vaste activa: niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	44.587	44.587
Materiële vaste activa: vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	3.370	3.370
Totaal	273.129	399.497	126.368
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	8.787	48.470	39.683
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	91.657	179.236	87.579
Subtotaal effect eigen vermogen	100.444	227.705	127.261
Voorziening: Onrendabele investeringen	288	144	-145
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	749	-	-749
Totaal	101.481	227.849	126.368

W&V over 2015	Stelselwijziging x 1.000 €€
<u>Resultaat boekjaar voor stelselwijziging</u>	5.176
Lager verkoopresultaat vastgoedportefeuille - sociaal vastgoed in exploitatie	-963
Hoger verkoopresultaat vastgoedportefeuille - commercieel vastgoed	105
Lagere afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	4.593
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	9.195
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-9
Wijziging belasting als gevolg van wijziging latentie	263
<u>Resultaat boekjaar na stelselwijziging</u>	18.360

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categoriale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

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.

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.

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.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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.

Grondslagen voor de balanswaardering van de jaarrekening

1. Materiële vaste activa

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

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

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Woningstichting Maasvallei is verplicht voor het verslagjaar 2016 de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde te hanteren. Deze verplichting is een gevolg van het feit dat de gemeente Maastricht wordt aangemerkt als een krimpgebied. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Toepassing van de full-variant is altijd verplicht wanneer de huursom van bedrijfsmatig onroerend goed / maatschappelijk onroerend goed/intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

	Eur	%totaal	%(n-DAEB)	%(DAEB)	
Huursom BOG	104	0,3%	4,0%		< 5%, geen taxatie voorgeschreven
Huursom MOG	116	0,4%		0,6%	< 5%, geen taxatie voorgeschreven
Subtotaal	220	0,7%			
Huursom DAEB	19.942				
Huursom N-DAEB	2.603				
Huursom BW totaal	22.545				

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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 waardeverminderingen).

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.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschap-

pelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde

worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	3,80%	2,90%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €):					
EGW	837-984				
MGW	787-969				
Studenteneenheid	453-570				
Zorgeenheid (extr.muraal)	884-1.018				
Mutatieonderhoud per VHE (in €):					
EGW	823				
MGW	618				
Studenteneenheid	185				
Zorgeenheid (extr.muraal)	618				
Beheerskosten per VHE (in €):					
EGW	420				
MGW	413				
Studenteneenheid	389				
Zorgeenheid (extr.muraal)	381				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,54%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar					
– zelfstandige eenheden	0,00%	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
– onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,- per m ² bvo				
Mutatieonderhoud:	€ 10,- per m ² bvo				
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten (% van de marktjaarhuur)					
BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020
Instandhoudingsonderhoud (in €):					
parkeerplaats	46				
garagebox	154				
Beheerskosten (in €):					
parkeerplaats	25				
garagebox	35				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit over-

drachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid

Parameters Intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020
Instandhoudingsonderhoud (in €):					
Mutatieonderhoud (in €):					
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%				
Beheerskosten (% van de marktjaarhuur)	2,50%				
Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens

per drie jaar opnieuw wordt getaxeed. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeed wordt, wordt een aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Maasvallei en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toelichting vrijheidsgraden

De toepassing van de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' met peildatum 31 december 2016 vereist een toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden. In onderstaand is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het waarderingshandboek.

WONEN EN PARKEREN	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	In principe is niet afgeweken van de basis versie. In enkele gevallen lag de exit yield niet in lijn met market evidence. Om deze reden is de exit yield zelden tot niet als vrijheidsgraad gehanteerd. Bij het parkeren is afgeweken van de exit yield conform het waarderingshandboek om de uitkomst marktconform te houden.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Ten aanzien van het onderhoud is in eerste instantie aansluiting gezocht bij de basisversie van het waarderingshandboek. In incidentele gevallen is afgeweken van de basisversie en is aansluiting gezocht bij de VTW normen aangezien deze een beter beeld geven in bepaalde situatie. Dit geldt voornamelijk voor zeer kleine wooneenheden als studentenobjecten. Bij parkeren is niet afgeweken van de onderhoudslasten conform de basisversie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door taxateur niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). Als ondergrens voor de mutatiegraad is 5% gehanteerd. De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 100% van de mutatiegraad bij doorexpluiten omdat dit een beter beeld geeft dat de afroaming in de basis versie. Bij niet-aangeboden complexen is de opslag van 2% in het eerste jaar conform de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Uitgangspunt voor alle waarderungen is een taxatie op eigen grond.

BOG/MOG/ZOG	
Onderdeel	Toelichting
Markthuur	De markthuur is bepaald aan de hand van referentietransacties op basis van market evidence.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. Leegwaardestijging op basis van de basisversie van het waarderingshandboek. Voor wat betreft het commercieel bezit zijn de bedrijfsruimte(n) is geen leegwaarde bepaald.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van historische gegevens per complex. De verkoopmutatiegraad is door de taxateur ingeschat. Indien de feitelijke mutatiegraad lager is dan 5 procent is deze als ondergrens aangehouden.
Erfpacht	Uitgangspunt voor alle waarderungen is een taxatie op eigen grond.
Onderhoud	Ten aanzien van het onderhoud is in eerste instantie aansluiting gezocht bij de basisversie van het waarderingshandboek. In incidentele gevallen is afgeweken van de basisversie en is aansluiting gezocht bij de VTW normen aangezien deze een beter beeld geven in bepaalde situatie. Dit geldt voornamelijk voor zeer kleine wooneenheden als studentenobjecten. Bij parkeren is niet afgeweken van de onderhoudslasten conform de basisversie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.

1.2 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.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwik-

keling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

2. Financiële activa

2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

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

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

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

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

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

Saldering

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

2.3 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.

3. Voorraden

3.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw

bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

3.2 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.

4. Vorderingen

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

5. Liquide middelen

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

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

7. Voorzieningen

7.1 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.

7.2 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 personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De

voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 4,0 %.

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

8. Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

9. 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, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

10. 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 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1% op woningniveau waarbij aangemerkt dat de totale huursomstijging maximaal 1,6% 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.

11. 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.

12. 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;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '25. Toerekening baten en lasten'.

13. 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 '25. Toerekening baten en lasten'.

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

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

14. 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;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '25. Toerekening baten en lasten'.

15. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

16. 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).

17. 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.

18. Opbrengst en kosten overige activiteiten

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

19. 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 '25. Toerekening baten en lasten'.

20. 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 '25. Toerekening baten en lasten'.

21. 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.

22. 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.

23. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Maasvallei heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 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 heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 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.

24. Resultaat deelnemingen

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

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

25. 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.

Personele lasten zijn verdeeld op basis van tijdsbesteding. Hierbij is per fte, op basis van arbeidsovereenkomst in combinatie met functiebeschrijving, bepaald voor welke activiteit deze is ingezet.

Voor de overige niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten is het aantal fte's als verdeelsleutel gehanteerd:

Totaal aantal medewerkers:	43	
Aantal medewerkers 'verkoop vastgoed portefeuille'	4	9%
Aantal medewerkers 'overige activiteiten'	3	7%
Overig	36	84%

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.



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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht

Bijgesloten samengevatte jaarrekening 2016, bestaande uit de balans per 31 december 2016, de winst-en-verliesrekening over 2016 en het kasstroomoverzicht met bijbehorende toelichtingen, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2016 van Woningstichting Maasvallei Maastricht. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 20 juli 2017.

De samengevatte jaarrekening 2016 bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening 2016 kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening 2016 van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening 2016 in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in het onderdeel 'Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening' van de toelichting.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening 2016 op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening 2016 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2016 van Woningstichting Maasvallei Maastricht en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in het onderdeel 'Toelichting op de samengevatte jaarrekening 2016' van de toelichting.

Maastricht Airport, 20 juli 2017

Deloitte Accountants B.V.

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

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.

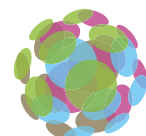
Ontwerp, layout en realisatie

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
©2017 Maasvallei

maasvallei



the fact that the number of variables is large, the number of observations is small, and the data are noisy.

The first step in the analysis is to reduce the dimensionality of the data. This is done by using principal component analysis (PCA) to extract the most important variables. The second step is to use a neural network to model the relationship between the variables and the response variable.

The neural network is trained using a set of data. The training process involves adjusting the weights of the connections between the neurons in the network until the model is able to predict the response variable accurately.

Once the model is trained, it can be used to predict the response variable for new data. The accuracy of the model is evaluated using a set of test data.

The results of the analysis show that the neural network model is able to predict the response variable accurately, even in the presence of noise and a large number of variables.

This suggests that neural networks are a powerful tool for modeling complex relationships between variables, and that they can be used to predict the response variable in a wide range of applications.

The next step in the analysis is to use a genetic algorithm to optimize the parameters of the neural network. This is done by using a population of candidate solutions and iteratively improving them through selection, crossover, and mutation.

The genetic algorithm is able to find a set of parameters that results in a model that is able to predict the response variable accurately, even in the presence of noise and a large number of variables.

The results of the analysis show that the genetic algorithm is able to find a set of parameters that results in a model that is able to predict the response variable accurately, even in the presence of noise and a large number of variables.

This suggests that genetic algorithms are a powerful tool for optimizing the parameters of a neural network, and that they can be used to find a set of parameters that results in a model that is able to predict the response variable accurately.

The final step in the analysis is to use a genetic algorithm to optimize the structure of the neural network. This is done by using a population of candidate solutions and iteratively improving them through selection, crossover, and mutation.

The genetic algorithm is able to find a set of parameters that results in a model that is able to predict the response variable accurately, even in the presence of noise and a large number of variables.

The results of the analysis show that the genetic algorithm is able to find a set of parameters that results in a model that is able to predict the response variable accurately, even in the presence of noise and a large number of variables.

This suggests that genetic algorithms are a powerful tool for optimizing the structure of a neural network, and that they can be used to find a set of parameters that results in a model that is able to predict the response variable accurately.

www.maasvallei.nl

maasvallei

