



Jaarverslag MaasWonen 2020



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
I Bestuursverslag	5
1. Bestuursverslag en Governancestructuur	6
II Verslag Raad van commissarissen	12
2. Verslag Raad van commissarissen	13
III Organisatie	24
3. Organisatie en medezeggenschap	25
IV Volkshuisvestingsverslag	31
4. Samenwerking	32
5. Huren en verhuren	36
6. Goed Wonen	42
7. Nieuwbouw en Renovatie	46
V Financieel Verslag	47
8. Risicoparagraaf	48
9. Financiële continuïteit	52
VI Jaarrekening	62
Balans per 31 december 2020	63
Winst-en-verliesrekening over 2020	65
Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2020	66
Toelichting behorende bij de jaarrekening 2020	67
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	68
Toelichting op te onderscheiden posten van de balans	95
Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	113
Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	119
Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2020 (bedragen x € 1.000)	121
Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2020 (bedragen x € 1.000)	122
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2020 (bedragen x € 1.000)	123
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2020 (bedragen x € 1.000)	124
Kasstroomoverzicht DAEB over 2020 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)	125
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)	126
Bijlage 1. Afkortingenlijst Jaarverslag/jaarrekening MaasWonen 2020	128
VII Overige gegevens	129

Voorwoord

MaasWonen levert als categorale corporatie met 1.735 zelfstandige woningen en 648 onzelfstandige eenheden een belangrijke bijdrage aan het huisvesten van ouderen in Rotterdam en Barendrecht.

Vanaf 1 januari 2019 is MaasWonen statutair niet meer verbonden aan Stichting Laurens en gestart met de afbouw van de dienstverlening, anders dan het reguliere beheer en verhuur, die MaasWonen uitvoerde voor hen. Per 1 januari 2020 is de dienstverlening geheel beëindigd, maar Stichting Laurens is nog steeds huurder van zes zorgcomplexen van MaasWonen. Nu ruim een jaar later kunnen we definitief vaststellen dat de ontvlechting succesvol is verlopen. Met de keuze voor onze nieuwe naam per 1 juli 2020 is het proces helemaal afgerond. MaasWonen is een professionele innovatieve woningcorporatie.

Professionele organisatie

In 2020 is het ons gelukt om het vertrouwen van onze externe toezichthouders, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), te winnen. Beide oordeelsbrieven geven aan dat wij vooruitgang hebben geboekt en dat onze ambities en beheersing nu zonder meer in evenwicht zijn.

Corona

We hadden veel ambities voor 2020. Die waren geformuleerd toen we nog niet wisten dat er een wereldwijde pandemie ging uitbreken. Desondanks zijn we erin geslaagd om slechts met een lichte vertraging ons beleid uit te voeren. Uiteraard was de veiligheid van onze medewerkers, bewoners en contractpartijen onze eerste prioriteit. Vervolgens hebben wij er alles aan gedaan om de bedrijfsvoering zo veel als mogelijk te continueren. Renovaties, onderhoud en de verhuur van woningen zijn in aangepaste vorm voortgezet. Huismeesters bleven veelal zichtbaar voor onze senioren bewoners, maar wel met inachtneming van speciale protocollen. De ontmoetingsruimten in onze gebouwen waren helaas gesloten in de perioden met een lockdown. Wij hebben een evenwicht kunnen vinden tussen “er zijn voor onze bewoners” en het beperken van besmettingsgevaar.

Seniorenhuisvester

Door het verdwijnen van het traditionele verzorgingshuis moeten ouderen langer thuis blijven wonen. Desondanks blijft er behoefte aan een plek tussen alleen thuis wonen en het verpleeghuis in, waar ouderen zelfstandig kunnen wonen, maar met zorg in de buurt. MaasWonen wil daar een bijdrage aan leveren. Zo zijn wij begonnen met de voorbereidingen van een “ThuisPlusflat” in ons woongebouw “Laurens”. Dat doen we samen met de gemeente, welzijnsorganisaties en Stichting Laurens. Ja precies, die organisatie waar we vroeger onderdeel van uitmaakten. De ontvlechting is gereed, maar met deze samenwerking blijven we elkaar helpen. Onze bewoners zijn hun klanten. Ons antwoord voor het vraagstuk van vergrijzing is simpel; samenwerken. Samenwerken met gemeente, welzijn- en zorgorganisaties. Nu en in de toekomst.

Richard de Boer
Directeur-bestuurder MaasWonen

Heeft u opmerkingen of vragen over dit jaarverslag en jaarrekening? Wij stellen uw reactie op prijs. U kunt deze geven via info@maaswonen.nl.

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting MaasWonen
Statutaire vestigingsplaats:	Rotterdam
Adres:	Sinclair Lewisplaats 364, 3068 ED Rotterdam
Telefoonnummer:	010 407 07 04 010 407 07 08
E-mail adres:	info@maaswonen.nl
Internet:	www.maaswonen.nl
KvK nummer en SBI code:	41129724 (SBI code: 68.201)
Corporatienummer:	L 2066

I Bestuursverslag

1. Bestuursverslag en Governancestructuur

MaasWonen is een Toegelaten Instelling die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, zoals gedefinieerd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het werkgebied van MaasWonen is Rotterdam en Barendrecht.

1.1 Bestuurlijke organisatie

Bestuur

Richard de Boer was geheel 2020 directeur-bestuurder van MaasWonen. Richard de Boer bekleedt als nevenfunctie het ambassadeurschap voor de landelijke Taskforce Wonen en Zorg. Aan deze nevenfunctie is geen vergoeding gekoppeld en ligt geheel in lijn met maatschappelijke ambities van MaasWonen. MaasWonen kan vanuit haar expertise een bijdrage leveren aan het langer thuis wonen van ouderen in de regio. Daarnaast is Richard de Boer eind 2020 bestuurder geworden van De Drukkerij in Alkmaar, waar in een voormalig drukkerijpand de realisatie van een broedplaats wordt beoogd voor creatieve startups, makers, kunstenaars, urban culture en sports. Ook aan deze functie was in 2020 geen vergoeding gekoppeld.

De bezoldiging voor de directeur-bestuurder valt binnen WNT categorie D. Zijn bezoldiging in 2020 bedroeg € 124.030. In het kader van permanente educatie heeft hij 70 punten behaald in 2020, waarmee hij nu sinds juni 2019 83 PE-punten heeft gehaald. Hiermee is de verwachting dat hij in drie jaar tijd voldoet aan het vereiste van 108 PE-punten.

De aandachtsgebieden in 2020 van het Bestuur waren onder meer:

- organisatieverandering per 1 juli 2020
- naamswijziging Laurens Wonen in MaasWonen per 1 juli 2020
- uitvoering renovatie en verduurzaming woongebouw Bertrand Russell
- voorbereiden nieuwbouw Simeon en Anna
- voorbereiden implementatie nieuw ERP-systeem
- verbeteren kwaliteit P&C cyclus, inclusief de kwartaalrapportages
- verbeteren kwaliteit risicomanagement
- opstellen en actualiseren portefeuillestrategie
- uitvoering Programma Langer Thuis
- prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en voor het eerst ook met de gemeente Barendrecht
- samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging OHC om deze om te zetten naar een de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
- energie-inkoop voor de collectieve installaties van MaasWonen
- positionering van de woningen in de twee niet-Daeb woongebouwen inclusief een toegesneden huurovereenkomst
- covid19; de dienstverlening aan de huurders, de werkwijze van aannemers en eigen medewerkers in de complexen, de te hanteren regels in de woongebouwen en ontmoetingsruimten en het faciliteren van het thuiswerken door medewerkers
- nieuwe verhuringen en verbouwingen in de zorgpanden de Naber en het woongedeelte van de Wilgenborgh
- huur- en huurverhogingsbeleid
- norminvesteringen en vernieuwd investeringsstatuut

MaasWonen onderschrijft de Governancecode 2020 en voldoet aan de principes.

Organisatie

Per 31 december 2020 zijn 32 medewerkers verdeeld over 30,72 fte in dienst bij MaasWonen.

Het jaar 2020 in het teken van het herijken van de organisatie. Dit heeft erin geresulteerd dat per 1 juli 2020 een afdeling Vastgoed is toegevoegd aan de organisatiestructuur. De organisatie van MaasWonen kent nu drie pijlers: Klant & Wonen, Financiën & Bedrijfsvoering, en Vastgoed. In hoofdstuk 3.1 wordt ingegaan op de aanleiding voor deze organisatieverandering.

1.2 Prestaties in 2020

Beheer en Innovatie

MaasWonen is een compacte corporatie met een hoog kennisniveau van dienstverlening aan oudere bewoners. De opgaven van het langer thuis wonen zorgen voor uitdagingen als het gaat om leefbaarheid en dit is precies het gebied waar MaasWonen veel kennis van heeft. Juist door onze korte lijnen kunnen wij innovatief zijn. Zo is MaasWonen samen met Stichting Laurens in 2016 het sociale project Samen & Anders gestart waar bewoners in een verpleeghuis worden gehuisvest met de afspraak om zich in te zetten voor de bewoners met zorgbehoefte.

De geleerde lessen uit het project Samen & Anders worden gebruikt in het Programma Langer Thuis. In 2020 is het Programma Langer Thuis door middel van pilots in drie woongebouwen verder vormgegeven. Het doel van het Programma Langer Thuis is de leefbaarheid in de woongebouwen te verbeteren door onder meer eenzaamheid tegen te gaan en wederkerigheid te stimuleren. Dit doet MaasWonen niet alleen, maar samen met onze huurders, zorgpartijen, welzijnspartijen en de gemeente.

MaasWonen is gestart met het renoveren van wooncomplex Bertrand Russell. De renovatie is inmiddels afgerond waarbij de woonkwaliteit en energieprestatie van het woongebouw weer toekomstbestendig is gemaakt. Woongebouw Anatole France wordt via dezelfde systematiek en met dezelfde kwaliteit gerenoveerd. Beoogd wordt uiterlijk in 2021 met deze renovatie te starten.

De verbinding met de stakeholders is verder uitgebouwd. De overkoepelende huurdersorganisatie is in 2020 omgezet naar een stichting, de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen, de SHMW. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting uit de woningwet en bovendien worden hierdoor mogelijkheden gecreëerd voor het verder professionaliseren van deze huurdersorganisatie.

De herontwikkeling van de locatie Simeon en Anna beoogt een nieuw concept voor wonen en zorg voor ouderen te realiseren. Het project voorziet in sloop van het bestaande gebouw met nieuwbouw op de locatie. In 2020 is het voorlopig ontwerp (VO) verder uitgewerkt en heeft de gemeente capaciteit voor het plan vrijgemaakt. Eind december 2020 is de omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Rotterdam.

De huurverhoging is tijdig gerealiseerd met een positief advies van de huurdersorganisatie. Ondanks de benodigde middelen voor renovatie en ontwikkeling van het vastgoed is het gelukt een gematigde huurverhoging per 1 juli 2020 vast te stellen van gemiddeld 2,9%, bij een inflatie van 2,6%.

Beleid en Bestuur

Hieronder wordt het onderscheid gemaakt tussen beleidsaspecten en bestuurlijke aangelegenheden. Bij bestuur worden ook de ontwikkelingen in de governance beschreven. Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Deze onderlinge samenhang moet ervoor zorgen dat de corporatie voldoende is ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

Beleid

Als uitgangspunten voor haar beleid hanteert MaasWonen haar ondernemingsplan 2018 - 2022 en haar strategisch beleidsplan 2020 - 2024. Met deze plannen worden de ondernemingsdoelstellingen gerealiseerd. In 2020 is hier een geactualiseerde portefeuillestrategie aan toegevoegd.

Daarnaast zijn er uitgangspunten voor het duurzaamheidsbeleid opgesteld.

Een van de speerpunten in het beleid van MaasWonen vormt het thema Langer Thuis. Dit thema komt prominent terug in alle beleidsdocumenten vanuit de visie van MaasWonen.

Bestuur

De aanvullende dienstverlening, boven op de reguliere huurder/verhuurder dienstverlening, aan Stichting Laurens is per 31 december 2019 beëindigd. Hiermee is voldaan aan de afspraak zoals die met de Aw is gemaakt.

De Aw heeft een aantal verbeterpunten geformuleerd naar aanleiding van de governance inspectie in 2019. MaasWonen herkent zich in deze verbeterpunten en zijn er mee aan de slag gegaan. MaasWonen heeft een fraude risicoanalyse uitgevoerd. Er is gewerkt aan de verbetering van de datakwaliteit van dPi/dVi zoals die wordt opgeleverd aan de Aw en het WSW. De dPi was foutloos aangeleverd, zo heeft de Aw ons schriftelijk bevestigd. De inspanningen op dit terrein vertalen zich gelukkig in een significante verbetering. In 2020 is verder een organisatiescan uitgevoerd en is het strategisch portefeuillebeleid geactualiseerd.

De governancestructuur krijgt veel aandacht. MaasWonen is niet verplicht tot een onafhankelijk gepositioneerde controllersfunctie zoals bedoeld in de Woningwet. MaasWonen heeft dit echter wel zo ingericht. MaasWonen hanteert hierbij een controllersstatuut.

MaasWonen kent geen verbindingen.

Visitatie

MaasWonen (destijds Laurens Wonen) heeft in de tweede helft van 2019 de visitatie 2015-2018 laten uitvoeren door Ecorys. De visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0 versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018). Bij de visitatie wordt getoetst hoe de woningcorporatie scoort op maatschappelijk presteren, presteren met belanghebbenden en of de interne organisatie voldoet aan alle vereisten om die prestaties mogelijk te maken.

De scores die aan MaasWonen zijn gegeven zijn voor:

- presteren naar opgaven en ambities: 7,3
- presteren volgens belanghebbenden: 7,5
- presteren naar vermogen: 7,0
- governance: 6,5

Aanbevelingen vanuit de visitatie zijn in 2020 opgepakt. De maatschappelijke investeringen van MaasWonen werden bijvoorbeeld duidelijker gepresenteerd in het jaarverslag en er is gewerkt aan de zichtbaarheid en identiteit van MaasWonen als zelfstandige woningcorporatie met een nieuwe naam. Uiterlijk in 2023 vindt opnieuw een visitatie plaats.

Financiën

In 2020 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2019, de begroting 2021 en bijbehorende meerjarenbegroting 2022-2030 opgesteld, goedgekeurd en vastgesteld door de raad van commissarissen (RvC). De dVi en de dPi 2020 zijn tijdig ingediend en kwalitatief in orde bevonden.

De Aw heeft in 2020 geconcludeerd dat het toenmalige Laurens Wonen in 2019 passend heeft toegewezen.

De treasurycommissie is in 2020 één keer bijeengekomen.

Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat in 2020 de beslissing is genomen om de huidige administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB te handhaven. Uiteindelijk is MaasWonen tot de conclusie gekomen dat de volkshuisvestelijke argumenten leidend moeten zijn en dat de middeninkomens in ons werkgebied ook betaalbare huisvesting aangeboden moet worden. De gemeente Rotterdam kiest ook nadrukkelijk voor dit beleid.

1.3 Extern toezicht

WSW

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast op basis van financial en business risks. Het risicoprofiel van MaasWonen is in 2020 beoordeeld op een gemiddeld niveau. Een jaar eerder was de beoordeling 'gemiddeld tot hoog'. WSW constateert dat MaasWonen concrete stappen heeft gezet in de verbeteringen die noodzakelijk waren.

In 2020 heeft MaasWonen invulling gegeven aan verbeteringen die in 2019 noodzakelijk werden geacht, door onder meer conditiescores te laten bepalen voor het bezit en door de portefeuillestrategie te actualiseren.

Aw

De Aw, die met haar beoordeling focust op de governance van de organisatie, laat in haar toezichtbrief 2020 weten dat zij geen aanleiding heeft gevonden voor een nader onderzoek. De risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt en geen aanvullende toezichtsafspraken met MaasWonen maakt.

De toezichtsafspraken uit 2019 is MaasWonen in 2020 in zijn geheel nagekomen. De Aw zou in 2020 het initiatief nemen om het onderwerp risicomanagement te bespreken. Dat is nog niet gebeurd en dat schuift de Aw door naar 2021.

Een van de toezichtsafspraken uit 2019 was dat er een organisatiescan wordt uitgevoerd. Deze scan is begin 2020 uitgevoerd. De uitkomsten van de scan hebben tot diverse vervolgacties geleid, zoals een nieuwe organisatiestructuur en veel aandacht voor de verbetering van de cultuur binnen MaasWonen.

1.4 Vooruitblik

Langer Thuis

Vanuit de rijksoverheid en gemeente zijn diverse maatregelen ingezet ten aanzien van het langer thuis wonen en is de taskforce Wonen en Zorg opgericht. De bestuurder van MaasWonen is in 2020 ambassadeur van deze taskforce geworden.

De gemeente Rotterdam is op dit terrein zeer actief en heeft in 2019 middels het Langer Thuis akkoord veel partijen bereid gevonden om te participeren. In dit akkoord wordt de ambitie weergegeven hoe om te gaan met de grote groei aan ouderen tot 2040. MaasWonen heeft het akkoord ondertekend. MaasWonen ziet in de samenwerking met andere partijen de kansen om de problematiek rond de vergrijzing te adresseren.

MaasWonen zal met haar eigen project “Programma Langer Thuis” vanuit haar expertise en ervaring een bijdrage leveren aan de landelijke en gemeentelijke programma’s op dat gebied. MaasWonen kent daarbij drie soorten initiatieven.

- Allereerst zijn daar de pop-up initiatieven om zeer lokaal de leefbaarheid in een woongebouw te verbeteren.
- Ten tweede een samenwerking met derden, waardoor zorg en welzijn dichterbij de bewoners komt.
- De derde categorie is meer een gebiedsgerichte aanpak.

Bij al deze initiatieven blijft MaasWonen zich terdege bewust van haar rol als woningcorporatie. Zorg- en welzijn zijn niet de taakvelden van een woningcorporatie. Door de samenwerking ontstaat er wel veel meer synergie waar onze senioren bewoners veel baat bij hebben. Door de Corona-beperkingen in 2020 zijn de activiteiten nog niet volledig tot bloei gekomen. Voor dit voor MaasWonen belangrijke thema wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Langer Thuis.

Ambities

In het werkgebied van MaasWonen zijn de gezamenlijke financiële middelen van de corporaties onvoldoende om de gewenste volkshuisvestelijke ambities te realiseren, concludeert het samenwerkingsverband de Maaskoepel. De studie ‘Opgaven en Middelen’ van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft eenzelfde landelijk beeld.

De vermogenspositie en kasstromen van MaasWonen zijn relatief goed. Tegelijkertijd is MaasWonen vanuit haar financiële positie niet in staat om alle ambities voor de komende 10 jaar te realiseren. Zij zet momenteel in op verduurzaming van het bezit en de nieuwbouwontwikkeling Simeon & Anna. MaasWonen wil en kan meer realiseren, als de verhuurdersheffing en belastingdruk afnemen.

Zij hoopt dat er na de Tweede Kamer verkiezingen in 2021, ook naar aanleiding van de gepresenteerde Actieagenda Wonen, meer financiële ruimte wordt gecreëerd. Veel politieke partijen zijn er inmiddels van overtuigd dat wonen weer meer aandacht en prioriteit moet krijgen. Net als de andere corporaties houdt MaasWonen de ontwikkelingen hieromtrent nauwgezet in de gaten. Heel graag stellen wij onze ambitie naar boven bij als de mogelijkheden geboden worden.

Samenwerking

In het kader van Programma Langer Thuis heeft de samenwerking tussen MaasWonen, de gemeente Rotterdam, welzijnsorganisaties en andere Rotterdamse corporaties in 2020 een verdieping gekregen. In 2021 wordt dit van harte voortgezet.

Organisatieontwikkeling

MaasWonen heeft in 2020 verschillende vervolgstappen gezet om de organisatie verder op orde te krijgen. Er is een afdeling Vastgoed toegevoegd aan de organisatie, er is gestart met de uitvoering van een ambitieus meerjarig verbeterings- en verduurzamingsprogramma, er is aandacht geweest voor de soft controls, er is veel aandacht geweest voor tijdige verantwoordings- en prognose-informatie, de overgang naar een nieuw automatiseringssysteem is voorbereid, er is een nieuwe naam voor de organisatie doorgevoerd om onze zelfstandige positie als woningcorporatie te benadrukken, middels het uitvoeren van een conditiescore-onderzoek is duidelijk geworden hoe ons bezit er voor staat en dat dit in het algemeen goed is, en er zijn in 2020 diverse richtinggevende beleidsdocumenten opgesteld zoals de portefeuillestrategie. Dit alles vanuit de ambitie om een professionele innovatieve seniorenhuisvester te willen zijn met een passend aanbod en passende dienstverlening voor onze specifieke doelgroep.

1.5 Verklaring van het bestuur

De directeur-bestuurder verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie op balansdatum. Het bestuursverslag is verenigbaar met de jaarrekening en bevat geen materiële afwijkingen.

De directeur-bestuurder verklaart bovendien dat alle middelen in het verslagjaar 2020 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 10 juni 2021

Wg

Richard de Boer,
Directeur- Bestuurder MaasWonen

II Verslag Raad van commissarissen

2. Verslag Raad van commissarissen

2.1 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag verantwoording af over zijn wijze van toezicht op MaasWonen. De raad bestond in 2020 uit:

- de heer H. Hollander, voorzitter sinds 7 mei 2019,
lid remuneratiecommissie
profiel financiën en controle, governance en organisatie
- de heer P. Rutte, vice-voorzitter
voorzitter auditcommissie
profiel vastgoed, volkshuisvesting
commissaris op voordracht van de huurders
- mevrouw P.J.M. Brackel- Burgemeester, commissaris a.i. tot 18 februari 2020
voorzitter remuneratiecommissie tot 18 februari 2020
profiel governance en organisatie, juridische zaken
- mevrouw D.G.M. de Grave-Verkerk, commissaris vanaf 3 maart 2020
voorzitter remuneratiecommissie
profiel governance en organisatie, juridische zaken
commissaris op voordracht van de huurders
- mevrouw C.H.G.M. van de Wiel, commissaris vanaf 18 februari 2020
lid audit commissie
profiel governance en organisatie, zorg

In februari heeft mevrouw Brackel afscheid genomen en in het eerste kwartaal van 2020 zijn twee nieuwe RvC leden benoemd, mevrouw C. van de Wiel en mevrouw D. de Grave-Verkerk. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven op beide benoemingen. De raad bestaat hiermee uit vier commissarissen. Zo kan het profiel Zorg meer invulling krijgen, is er een tweede commissaris namens de huurders en is er meer menskracht om de toezichtstaak in te vullen zoals de Raad van commissarissen beoogt. Mevrouw Van de Wiel is lid van de Audit Commissie en mevrouw De Grave-Verkerk voorzitter van de remuneratiecommissie en is benoemd namens de huurders. De heer Holander is na het toetreden van mevrouw Van de Wiel uit de auditcommissie gestapt.

Op 19 februari 2020 is een vaststellingsovereenkomst gesloten tussen Stichting Laurens Wonen en Stichting Laurens en hebben partijen elkaar finale kwijting verleend. Per 1 juli 2020 is de naam Laurens Wonen vervangen door MaasWonen.

Het jaar 2020 was een bijzonder jaar, door de uitbraak van de coronapandemie. Hierdoor hebben de vergaderingen van de Raad van commissarissen digitaal plaatsgevonden, heeft een rondleiding voor de nieuwe commissarissen langs het bezit van MaasWonen niet kunnen plaatsvinden en zijn er geen overleggen met de SHMW geweest. Desondanks heeft de RvC haar taken goed kunnen uitvoeren.

Algemeen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken door de reguliere vergaderingen van de raad, de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Het toezicht betreft onder andere: het functioneren van MaasWonen als volkshuisvestelijke toegelaten instelling, de risico's verbonden aan de activiteiten van MaasWonen, het risicomanagement en de interne beheersing, de realisatie van de strategie van MaasWonen, het financieel verslaggevingsproces en de naleving van wet- en regelgeving.

Naast de toezichtgebieden heeft de raad een nadrukkelijke rol als werkgever en adviseur.

In artikel 7 lid 5 van het Reglement raad van commissarissen (vastgesteld december 2018) van MaasWonen (voorheen Laurens Wonen) staan de taken en bevoegdheden beschreven. Als toezichtkader worden in ieder geval de volgende beleidsdocumenten gehanteerd:

- statuten
- reglementen van raad van commissarissen, auditcommissie en remuneratiecommissie
- profielschets raad van commissarissen
- bestuursreglement
- ondernemingsplan
- meerjarenbegroting
- prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam
- portefeuillestrategie en het strategisch voorraadbeleid
- financieel Reglement, Treasurystatuut en Procuratieregeling
- samenwerkingsovereenkomst met Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
- regeling melding integriteitsschending of vermoeden misstand
- investeringsstatuut
- regeling inzake sloop en renovatie

Taak en werkwijze

Naast de reguliere vergaderingen van de Raad van commissarissen is de raad in gesprek geweest met de ondernemingsraad. Ook zijn gesprekken gevoerd met de accountant Verstegen in de auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder. De weerslag van deze gesprekken is terug te vinden in de notulen van de desbetreffende vergaderingen. Vanwege Corona konden gesprekken tussen de raad van commissarissen en de Overkoepelende Huurders Commissie van MaasWonen, inmiddels de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW), niet plaatsvinden.

2.2 Toepassing Governancecode

In 2020 is de nieuwe Governancecode gepresenteerd. De Raad van commissarissen onderschrijft de Governancecode en legt hiernavolgend verantwoording af over de wijze waarop de Governancecode is gevolgd. Er is niet afgeweken van de Governancecode.

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

De visie op toezicht en bestuur en de integriteitscode zijn in 2019 vastgesteld en gepubliceerd op de website van MaasWonen. Deze beide documenten zijn ook actueel bevonden voor MaasWonen.

In de onderlinge samenwerking is veel aandacht voor reflectie en tegenspraak. Ook bij ingewikkelde onderwerpen is er altijd in een open sfeer met elkaar gesproken is. Scherp, met aandacht voor de mens en reflectief.

Principe 2: Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Met de gemeente Rotterdam de gemeente Barendrecht is in 2020 meerdere malen gesproken over de prestatieafspraken, wat geleid heeft tot vastgestelde afspraken in beide gemeenten. In het kader van Langer Thuis is overleg geweest met de gemeente Rotterdam. Met andere belanghebbenden zoals zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties en met name stichting Laurens hebben gesprekken plaatsgevonden over samenwerkingsprojecten. Het stakeholdersmanagement wordt nog verder geprofessionaliseerd door een in 2021 op te stellen visie op stakeholdersmanagement.

Het strategisch beleidsplan 2020 -2024 vormt een uitbreiding op het toezichtskader van de raad van commissarissen en geeft aan hoe de strategische doelstellingen gerealiseerd worden. Dit plan wordt op gezette tijden geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Principe 3: Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

Naast permanent educatie draagt ook de kritische reflectie in de zelfevaluatie bij aan de geschiktheid voor de taak. Deze zelfevaluatie over het jaar 2020 heeft op 8 januari 2021 plaatsgevonden. Dit is gedaan met onafhankelijke externe begeleiding (evenals in 2019) vanwege het feit dat de RvC voor de helft vernieuwd is. Tijdens de zelfevaluatie is onder meer ingegaan op de communicatiestijlen binnen de raad en de prioriteiten die de RvC voor zichzelf ziet. De drie prioriteiten hebben te maken de rolopvatting, lange termijnstrategie en de thema's voor 2021.

Door de rolverdeling binnen de raad zijn alle functiegebieden goed vertegenwoordigd. Zowel juridische expertise als kennis op het gebied van de zorg is met de komst van twee nieuwe commissarissen geborgd. MaasWonen heeft een vastgoedopgave met betrekking tot ontwikkeling en renovatie en een opgave om de organisatie verder te professionaliseren. De raad van commissarissen beschikt over ruime kennis over deze onderwerpen.

De verplichting tot het halen van permanente educatie punten bestaat uit 5 punten per commissaris per jaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de behaalde PE-punten in de laatste twee jaren:

Naam	2020	2019
H. Hollander	12	35
P. Rutte	10	13
P. Brackel- Burgemeester	n.v.t.	7
D. de Grave-Verkerk	7	n.v.t.
C. van de Wiel	3	n.v.t.

Tabel 1, PE-punten commissarissen

Principe 4: Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen

In 2020 is samen met de huurdersvertegenwoordiging OHC gezocht naar een adequate huurdervertegenwoordiging die een goede counterpart is voor het nieuwe MaasWonen. Daartoe heeft MaasWonen op 27 juli 2020 de SHMW opgericht. Aansluitend hebben SHMW en MaasWonen in

september een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarin naast de manier van samenwerken, ook is vastgelegd dat SHMW een vergoeding krijgt voor de kosten die zij maken.

Bestuur en RvC trekken samen op in de contacten met stakeholders, waarbij de beperkingen die de coronapandemie met zich meebracht leidde tot minder overleg dan wenselijk was. Er zijn overleggen geweest met onder meer de gemeenten Barendrecht en Rotterdam en met Stichting Laurens en zorginstelling Aafje. Ook door overleg met de overkoepelende huurdersorganisatie is invulling gegeven aan dit principe. De RvC heeft tijdens een digitale strategiedag in september 2020 kennis gemaakt met de nieuw gekozen OR.

Principe 5: Bestuur en raad van commissarissen beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Ook is er in 2020 aandacht besteed aan het risicomanagement. Er wordt gehandeld naar het treasurystatuut en er wordt gebruik gemaakt van een treasuryjaarplan, een controllersstatuut en een fraude risicoanalyse. Over actiepunten vanuit de fraude risicoanalyse wordt gedurende het jaar gerapporteerd middels de kwartaalrapportages.

2.3 Deskundigheid en samenstelling

In de Woningwet is bepaald dat leden van een raad van commissarissen niet langer dan twee termijnen van vier jaar zitting mogen nemen in deze raad. Jaarlijkse wordt het rooster van aftreden geagendeerd om tijdig zicht te hebben op (her)benoemingen. Ook wordt jaarlijks een inventarisatie van nevenfuncties uitgevoerd om zich te hebben op eventuele strijdigheden in belangen.

Samenstelling raad van commissarissen per 31 december 2020:

Naam	De heer H. Hollander (27-07-1964)
Functie	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
Aandachtsgebied	Financien en controle Governance en organisatie
Hoofdfunctie	Founder - Audit partner Share Impact Accountants
Relevante nevenfuncties	• committee Quality KbVG; • vakjury Plaqueette Duurzaam Koning Willem I stichting; • penningmeester KNGU (turnbond); • voorzitter Pony & Ruitersclub Westland; • voorzitter Stichting Privacy Collective.
Eerste benoeming / moment aftreden	Benoemd: maart 2017 Herbenoembaar: maart 2021 Lopende zittingstermijn: 3 jaar
Aantal bijgewoonde vergaderingen	7/7
Naam	De heer P. Rutte (20-7-1957)
Functie	Lid vice-voorzitter voorzitter auditcommissie
Aandachtsgebied	Volkshuisvesting Vastgoed huurderscommissaris
Hoofdfunctie	Project director New Terminal Capital Programme Schiphol;
Relevante nevenfuncties	• voorzitter RvC Vidomes; • lid Redactie Grondzaken in de praktijk SDU; • lid RvC Alliantie vanaf maart 2018; • lid RvT Stichting de Zorgboog.
Eerste benoeming / moment aftreden	Benoemd: maart 2017 Herbenoembaar: maart 2021 Lopende zittingstermijn: 3 jaar
Aantal bijgewoonde vergaderingen	7/7
Naam	Mevrouw D.G.M de Grave - Verkerk (20-07-1957)
Functie	Lid Voorzitter remuneratiecommissie
Aandachtsgebied	Governance en Organisatie Juridische Zaken
Hoofdfunctie	Mediator en jurist arbeidsrecht en medezeggenschap, Parker advocaten
Relevante nevenfuncties	• lid RvC, voorzitter remuneratiecommissie Mitros tot 01-07-2020;

	• lid Gemeenteraad van Amsterdam.
Eerste benoeming / moment aftreden	Benoemd: 3 maart 2020 Herbenoembaar: maart 2024 Lopende zittingstermijn: 1 jaar
Aantal bijgewoonde vergaderingen	7/7
Naam	C.H.G.M. van de Wiel (03-11-1967)
Functie	Lid Lid Audit Commissie
Aandachtsgebied	Governance en Organisatie Zorg
Hoofdfunctie	Directievoorzitter HagaZiekenhuis / Lid raad van bestuur Reinier Haga Groep
Relevante nevenfuncties	• Lid auditcommissie Politie Nederland • Voorzitter RvC Rabobank Rotterdam
Eerste benoeming / moment aftreden	Benoemd 18 februari 2020 Herbenoembaar: februari 2024 Lopende zittingstermijn: 1 jaar
Aantal bijgewoonde vergaderingen	6/7
Naam	Mevrouw P. Brackel-Burgemeester (15-12-1965)
Functie	Lid a.i. Voorzitter remuneratiecommissie
Aandachtsgebied	Governance en Organisatie Juridische Zaken
Hoofdfunctie	Eigen onderneming als jurist en manager a.i. voor overheden en ondernemingen. In de sectoren bouw, vastgoed en infrastructuur
Relevante nevenfuncties	• Voorzitter RvC en Lid Remuneratiecommissie Elan Wonen; • Lid RvC en Lid AC Woonforte; • Voorzitter Reumapatiëntenvereniging Leiden e.o.
Eerste benoeming / moment aftreden	Benoemd: 21 mei 2019 Herbenoemd: 26 augustus 2019 Afgetreden: 19 februari 2020 in verband met benoeming reguliere commissaris
Aantal bijgewoonde vergaderingen	1/7 (afgetreden 19 februari 2020)

2.4 Onafhankelijkheid

De commissarissen opereren onafhankelijk en kritisch ten opzichte van elkaar, bestuur of een ander deelbelang. De commissarissen zijn alleen in hun rol van commissaris verbonden aan

MaasWonen. Zij kennen in hun andere functies geen onverenigbaarheden met deze functie binnen de raad van commissarissen.

2.5 Vergaderingen, besluiten en gespreksonderwerpen

In het jaar 2020 heeft de raad van commissarissen zevenmaal vergaderd met de bestuurder. In de vergaderingen met de bestuurder is onder andere het volgende besproken:

- benoeming van twee nieuwe commissarissen
- verbeterpunten van de Aw
- jaarverslag en de jaarrekening
- organisatiescan en organisatiestructuur
- statutenwijziging
- naamswijziging van Laurens Wonen naar MaasWonen
- Investeringsstatuut
- investeringsvoorstel voor woongebouwen De Naber en Anatole France
- prestatieafspraken
- portefeuillestrategie
- huurcontract Stichting Timon inzake Wilgenborg

Besluitenlijst raad van commissarissen Laurens Wonen/MaasWonen 2020

2020-06 - Scheiding Daeb/ niet-Daeb

De RvC neemt besluit om het genomen besluit uit 2017 inzake administratieve scheiding Daeb/niet-Daeb te handhaven en geen wijziging door te voeren.

2020-07 - Introductieprogramma leden RvC

De RvC keurt het introductieprogramma voor de nieuwe RvC leden goed.

2020-08 – Rapportagekalender 2020

De RvC besluit de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie als volgt in te delen:

Audit Commissie:	P. Rutte (vz) en C. van de Wiel (lid)
Remuneratiecommissie:	D. de Grave (vz) en H. Hollander (lid)

2020-09 - Persbeleid

De RvC keurt het Persbeleid op 11 februari 2020 goed.

2020-24 - Treasuryjaarplan

De RvC neemt het positieve advies inzake het treasuryjaarplan, met de aanvulling dat er voor de zomer antwoord is op het onderdeel DAEB/niet-DAEB, van de AC over en keurt het treasuryjaarplan goed.

2020-25 - Benoeming lid RvC; mw. Van de Wiel

Gezien de ontvangen positieve zienswijze van de Aw m.b.t. geschiktheid en betrouwbaarheid van mevr. C. van de Wiel, besluit de RvC haar met ingang van 18 februari 2020 te benoemen in de RvC.

2020-26 - Benoeming lid RvC; Mw. De Grave

Gezien de ontvangen positieve zienswijze van de Aw m.b.t. geschiktheid en betrouwbaarheid van mevr. D. de Grave - Verkerk, besluit de RvC haar met ingang van 3 maart 2020 te benoemen in de RvC.

2020-28 - Statutenwijziging en naamswijziging MaasWonen en mandaat bestuurder

De RvC keurt op basis van Statuten artikel 31.5 de voorgestelde statutenwijziging - de naamswijziging MaasWonen en de wijziging van het mandaat van de bestuurder naar één miljoen euro- goed.

2020-29 - Aftreedrooster RvC

Het aftreedrooster RvC wordt vastgesteld.

2020-43 - Jaarverslag/jaarrekening 2019

De RvC stelt het door de bestuurder goedgekeurde jaarverslag en de jaarrekening 2019 vast.

2020-44 - Investeringsstatuut

De RvC keurt het investeringsstatuut goed

2020-45 - Organisatiescan 2.0/organisatiestructuur

RvC heeft op d.d. 19 juni 2020 per mail buiten de vergadering goedkeuring verleend aan de aanpassing van de organisatiestructuur.

2020-63 - Begroting 2021

De Raad van commissarissen keurt de begroting 2021/ meerjarenbegroting 2022 e.v. goed.

2020-65 – Portefeuillestrategie

De RvC keurt de portefeuillestrategie goed.

2020-66 - Prestatieafspraken gemeente Barendrecht

De RvC keurt de prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht goed.

2020-67 - Investeringsvoorstel Anatole France

De RvC keurt het investeringsvoorstel voor de Anatole France goed.

2020-69 - Investeringsvoorstel De Naber

De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan De Naber; De concept huurovereenkomst zoals opgenomen in de bijlage bij de memo en tevens aan de voorziene herinrichting van de plint conform de stichtingskostenopzet die ook bij deze memo is gevoegd, voor een totaalbedrag van € 2,3 mln. incl. btw.

2020-70 - Huurcontract Timon (complex Wilgenborg)

De RvC besluit, conform het investeringsstatuut, goedkeuring te verlenen aan het voorliggende huurcontract met Timon voor de hoogbouw van complex De Wilgenborg.

2.6 Auditcommissie

De bijeenkomst van de auditcommissie vindt plaats voorafgaand aan de reguliere vergadering van de raad van commissarissen. In de zes vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- begrotingskader, begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2029
- conditiescore
- frauderisico analyse
- herontwikkeling S&A
- investeringsvoorstel De Naber
- investeringsvoorstel Wilgenborgh
- investeringsvoorstel Anatole France
- investeringsstatuut

- jaarrekening 2019, accountantsverslag 2019 en managementletter 2020, dVi
- kwartaalrapportages
- portefeuillestrategie 2020
- scheiding Daeb/niet-Daeb
- treasuryjaarplan
- voortgang renovatie en verduurzaming woongebouw Bertrand Russell

Naar aanleiding van de Governance Inspectie van de Aw in 2019 is een fraude risicoanalyse opgesteld waar in 2020 op is gemonitord. Halverwege het jaar is de rol van de controller aangepast om het kritisch vermogen van de organisatie te vergroten. De controller vervult de rol zoals bedoeld in de Woningwet. MaasWonen heeft hier op eigen initiatief voor gekozen, zij is dat gezien haar omvang niet verplicht. De Woningwet stelt het in dienst hebben van een controller verplicht bij corporaties met een omvang groter dan 2.500 verhuureenheden.

2.7 Remuneratiecommissie

Interim commissaris mevrouw Brackel-Burgemeester heeft de rol van voorzitter van de Remuneratiecommissie tot en met 18 februari 2020 vervuld. In 2020 zijn twee nieuwe commissarissen benoemd, waarna mevrouw De Grave-Verkerk voorzitter van de Remuneratiecommissie is geworden. De commissie is in 2020 twee keer formeel bijeengekomen, daarnaast heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden tussen de leden. In 2020 is onder andere gesproken over:

- benoeming twee commissarissen
- herbenoeming twee commissarissen
- honorering rvc
- voortgangsgesprek en beoordeling en honorering bestuurder

Toelichting gevolgte procedure (her)benoeming commissarissen

In 2019 is de procedure in gang gezet voor de werving van twee commissarissen. Na een positieve zienswijze van de Aw voor beide voordrachten, zijn mevrouw Van de Wiel en mevrouw De Grave-Verkerk in respectievelijk februari en maart benoemd als commissaris bij MaasWonen.

Eind 2020 is de procedure gestart voor de herbenoeming van de heren Rutte en Hollander. Hiervoor is een procedure doorlopen met de Aw. Deze toezichthouder heeft begin 2021 een positief advies gegeven voor beiden ten aanzien van de herbenoeming. De herbenoeming heeft plaatsgevonden in maart 2021.

Taakvervulling en beoordeling directeur-bestuurder

De Raad van Commissarissen is de werkgever van de directie en beoordeelt in dat kader jaarlijks het functioneren van de bestuurder. De remuneratiecommissie heeft een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder in juli 2020 en een beoordelingsgesprek begin 2021 over de resultaten in het verslagjaar. De remuneratiecommissie heeft interne en externe input gevraagd, onder meer bij de huurdersvertegenwoordiging.

De raad van commissarissen heeft tevredenheid en waardering uitgesproken voor de resultaten van de inzet van de bestuurder voor de opgaven waar MaasWonen in 2020 voor stond. Nadat de ontvlechting van Stichting Laurens was geformaliseerd is de naam Laurens Wonen vervangen door MaasWonen en het kantoor is verhuisd naar Sinclair Lewisplaats 364. Ook zijn er in het verslagjaar een aantal belangrijke projecten afgewikkeld door de bestuurder, waaronder implementatie van de nieuwe organisatiestructuur. De volkshuisvestelijke afspraken voor 2020 met de gemeente Rotterdam zijn nagekomen. Met de gemeente Barendrecht zijn eind 2020 voor het eerst prestatieafspraken gemaakt over de periode 2021 tot en met 2022.

Voor 2021 zijn resultaatsafspraken gemaakt met de bestuurder om de lijn tot organisatieverbetering door te zetten en de volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

2.8 Vergoeding

De bezoldiging van de raad van commissarissen uitkeert valt in WNT klasse D. De raad van commissarissen hanteert de VTW beroepsregel.

Naam	2020 in euro	2019 in euro
H. Hollander	14.700	12.351
P. Rutte	9.850	9.500
D.G.M. de Grave-Verkerk	8.172	0
C.H.G.M. van de Wiel	8.551	0
T. van den Akker	0	5.174
P. Brackel-Burgemeester	1.326	5.830
Totaal	44.315	32.855

Tabel 2, bezoldiging commissarissen MaasWonen

2.9 De raad van commissarissen als werkgever

De raad van commissarissen monitort de voortgang van de organisatorische veranderingen bij MaasWonen in haar rol als klankbord voor de bestuurder. Voorts is in samenspraak met de bestuurder een opzet gemaakt voor afspraken over het beoordelen van het functioneren van de bestuurder.

2.10 Relaties en verbindingen

De raad participeert in gesprekken met de externe toezichthouders en in voorkomende gevallen met andere corporaties. Ten aanzien van de externe toezichthouders draagt de raad bij aan een constructieve samenwerking en goede werkrelatie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze goede samenwerking is onder meer geëffectueerd in de vergadering van de Auditcommissie van februari 2021, waarbij zowel AW als WSW waren uitgenodigd om te spreken over onderwerpen aangaande de jaarlijkse beoordeling, beoordeling rechtmatigheid alsmede het WSW-borgingsplafond.

2.11 Doorkijk naar 2021

De raad van commissarissen herkent de inspanningen en de positieve resultaten behaald in 2020. Niettemin zullen er in 2021 weer de nodige stappen moeten worden gemaakt.

2.12 Verklaring raad van commissarissen

De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur van MaasWonen. Via deze weg dankt de voorzitter, namens de raad van commissarissen, de medewerkers en vrijwilligers die zich het afgelopen jaar hebben ingezet voor MaasWonen. Het is fijn om te zien dat iedereen enorm betrokken is bij de corporatie en meehelpt de uitdagingen in deze bijzondere Coronatijd het hoofd te bieden.

Rotterdam, d.d. 10 juni 2021

Wg

De heer H. Hollander

Wg

De heer P. Rutte

Wg

.....
Mevrouw C. van de Wiel

Wg

.....
Mevrouw D. de Grave-Verkerk

III Organisatie

3. Organisatie en medezeggenschap

3.1 Organisatie

Naar aanleiding van de toezichtsbrief over 2019 van de Aw, heeft MaasWonen een organisatiescan laten uitvoeren waarin is ingegaan op de 'hard controls', zoals structuur en indeling, en op de 'soft controls', zoals cultuur en houding. In februari 2020 is aan organisatieadviesbureau Vannimwegen gevraagd om advies uit te brengen over de gewenste structuur en formatie in relatie tot de huidige opgave van MaasWonen. Vannimwegen heeft aan de hand van beleidsdocumenten en interviews met medewerkers en stakeholders onderzocht waar de organisatie vandaan kwam, waar ze nu staat en wat ze nodig heeft voor een goed toekomstperspectief.

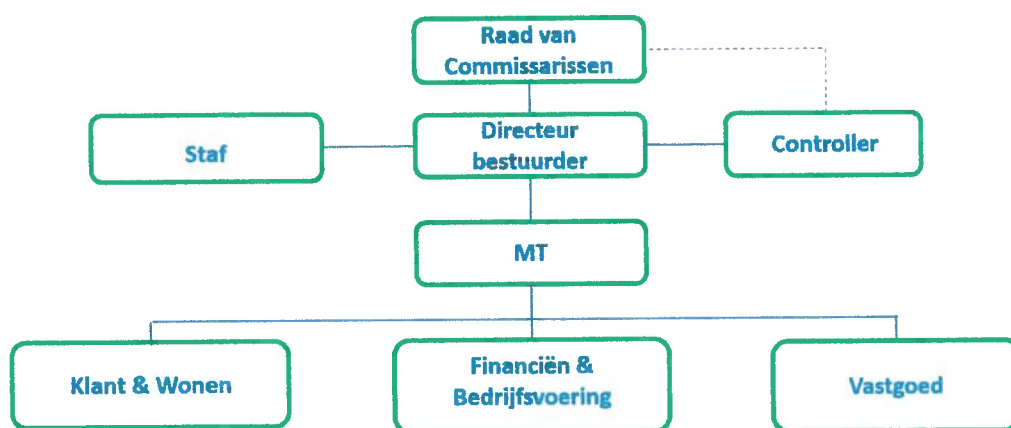
In april 2020 is het rapport met bevindingen en adviezen vanuit de organisatiescan ontvangen en gedeeld met de RvC, Ondernemingsraad (OR), de Aw en alle medewerkers. Een belangrijk advies was om een afdeling Vastgoed toe te voegen; voorheen waren de medewerkers vastgoed gepositioneerd onder de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering. Na het doorlopen van het formele vaststellingstraject met RvC en OR is op basis van het advies van Vannimwegen een afdeling Vastgoed toegevoegd. De organisatie van MaasWonen kent nu weer de traditionele drie pijlers: Klant & Wonen, Financiën & Bedrijfsvoering, en Vastgoed, zie figuur 1.

De eerste helft van 2020 stond daarnaast in het teken van de voorbereiding van de naamswijziging per 1 juli naar MaasWonen. Naast de statutaire wijziging zijn huisstijl en communicatiedragers aangepast. Met een feestelijk startmoment (op afstand, vanwege de inmiddels toegeslagen Covid-19 pandemie) met de eigen medewerkers en een formele openingshandeling door Bas Kurvers, wethouder voor Bouwen, wonen en energietransitie is de organisatie per 1 juli 2020 met de nieuwe naam MaasWonen van start gegaan.

Na de zomer is met vereende inspanning toegewerkt naar de verhuizing, op 24 november 2020, naar het nieuwe kantoor op de 8e etage.

Ook startten in het najaar de voorbereidingen voor het nieuwe Enterprise Resource Planning systeem (ERP) van MaasWonen, Dynamics Empire Online. Na het thuiswerken de volgende grote moderniseringsslag op het gebied van ICT voor MaasWonen.

Structuur en Organogram



Figuur 1: Organisatiestructuur per 1 juli 2020

Personeelsopbouw

Per 31 december 2020 zijn 32 medewerkers verdeeld over 30,72 fte in dienst bij MaasWonen. Er werken 20 mannen en 12 vrouwen. De gemiddelde leeftijd is 53,2 jaar. De leeftijdsopbouw van het personeel is als volgt:

Leeftijd	Aantal medewerkers
< 30 jaar	1
30-40 jaar	2
40-50 jaar	7
50-60 jaar	11
> 60 jaar	11

Tabel 3, leeftijdsopbouw personeel

In-, door- en uitstroom van medewerkers

In 2020 was sprake van in-, door- en uitstroom van medewerkers.

De wijzigingen in de formatie in 2020 waren op het gebied van instroom:

- medewerker Huuradministratie/I&A
- opzichter Planmatig Onderhoud
- medewerker Bedrijfsbureau Vastgoed

Uitgestroomd zijn:

- huismeester 1,0 fte (vroegpensioen)
- opzichter Dagelijks Onderhoud 1,0 fte (vaststellingsovereenkomst)
- management assistent 0,9 fte (bereiken AOW-leeftijd)
- adviseur Bestuur en Beleid 1,0 fte (einde tijdelijk dienstverband per 31-12-2020)

Daarnaast zijn diverse medewerkers met succes intern doorgestroomd naar andere functies:

- woonconsulent/HR Adviseur werd Manager Klant & Wonen
- huismeester werd woonconsulent
- secretaresse werd medewerker Klant & Wonen
- medewerker financiën werd medior medewerker Financiën & Bedrijfsvoering
- technisch administratief medewerker (TAM) werd medewerker Huurincasso en Huuradministratie
- medewerker Huuradministratie/ICT werd projectleider ERP

Inzet van tijdelijke medewerkers via inhuur

De functie van manager Klant & Wonen is in het eerste half jaar ad interim ingevuld. Na invoering van de nieuwe organisatiestructuur is de functie van manager Vastgoed ook tijdelijk ingevuld om de nieuwe afdeling Vastgoed vorm te geven. Verder is het eerste half jaar tijdelijk een opzichter voor planmatig onderhoud ingehuurd, is de functie van controller een groot deel van het jaar via inhuur ingevuld en is er een extra huismeester inzet ingehuurd vanwege een vacature in de huismeestersgroep en om tijdelijk extra toezicht te realiseren in een van de wooncomplexen vanwege een overlastsituatie. Gedurende het jaar is extra expertise ingehuurd op het gebied van secretariële ondersteuning in verband met onder andere de naamswijziging en om de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering te ondersteunen op het gebied van planning en rapportage.

Flexibele schil

Vanwege de omvang van de organisatie is ervoor gekozen om een aantal functies structureel extern in te huren. Het gaat dan om de vertrouwenspersoon en een HR-adviseur.

Ontwikkeling en opleiding

In 2020 heeft MaasWonen ruim € 30.350 geïnvesteerd in ontwikkeling en opleiding van medewerkers, dit is ongeveer de helft van het totale budget voor 2020. De meeste fysieke activiteiten hadden plaats in het eerste kwartaal. Mede als gevolg van Corona maatregelen was er in de rest van het jaar minder belangstelling voor het volgen van externe opleidingen.

Aan het begin van het jaar zijn alle medewerkers in de gelegenheid gesteld om een Arbo gerelateerde herhalingstraining 'Omgaan met agressie' te volgen. Daarnaast heeft een drietal medewerkers een BHV training gevolgd. Tenslotte hebben diverse medewerkers functie-gebonden scholing gevolgd op het vlak van communicatie, financiën en huurincasso, inkoopmanagement en ICT-projectbegeleiding. De medewerkers van Klant & Wonen hebben een online workshop gedragsbeïnvloeding en omgaan met weerstand gevolgd. En zijn er diverse (online) seminars bezocht op het gebied van bijvoorbeeld huurbeleid. Ook hebben verschillende medewerkers gebruik gemaakt van coaching of een assessment voor hun persoonlijke ontwikkeling en groei in werksituaties. Intern is de nodige aandacht en tijd besteed aan het verhogen van ICT-kennis en -vaardigheden en kennisoverdracht in het kader van het nieuwe ERP.

Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Over het gehele jaar was het verzuimpercentage gemiddeld 5,9% (2019: 7,5%). Er waren 26 ziekmeldingen in 2020, een halvering ten opzichte van 2019. MaasWonen zit hiermee nog steeds hoger dan het landelijk gemiddelde verzuimpercentage. Waar dit laatste onder invloed van de Coronapandemie steeg naar ruim 5% laat het verzuim bij MaasWonen een forse daling zien in 2020.

Het ziekteverzuim percentage is voornamelijk gerelateerd aan het langdurig verzuim van drie medewerkers, waarvan twee gedurende het jaar volledig hersteld uit dienst zijn gegaan. Het kort verzuim was met gemiddeld 1,0% minimaal in 2020. Dit blijkt ook uit het geringe het aantal ziekmeldingen ten opzichte van voorgaande jaren.

MaasWonen is aangesloten bij arbodienst Zorg van de Zaak. Daarnaast is voor het doorbetalen van de salarissen van zieke werknemers voor een maximale periode van twee jaar een verzekering afgesloten bij Centraal Beheer Achmea.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2020 is, mede vanwege de verhuizing en onder invloed van het thuiswerken, veel energie gestoken in het gedigitaliseerd opslaan van documenten en dossiers in een speciaal daarvoor ingerichte Sharepoint omgeving. De toegangsdeur van het nieuwe kantoor is goed beveiligd met een elektronisch toegangssysteem. Iedere medewerker beschikt over een persoonlijke tag om het pand, en vervolgens de kantoorruimte, te betreden. Ook is er geïnvesteerd in een multifunctional printer, waar pas na aanmelding met de persoonlijke tag gekopieerd of geprint kan worden.

In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor een nieuw primair systeem (ERP). Dit nieuwe ERP leidt ertoe dat processen verder gedigitaliseerd worden.

3.2 Medezeggenschap 2020

De Ondernemingsraad (OR) van MaasWonen bestaat uit vier leden. Per 1 juli zijn nieuwe OR-leden gekozen voor een termijn van vier jaar: Bob Janse (voorzitter), Cocky Baghus, Martin van Noorloos en Ton Ipskamp (vicevoorzitter). Jimmy Karamat-Ali, nog in zijn eerste dienstjaar, is benoemd als bijzonder lid. De OR heeft tevens een commissie voor HR-gerelateerde onderwerpen opgericht.

Het jaar startte met de verdere verzelfstandiging van -toen nog- Laurens Wonen. De OR heeft in dit traject meegedacht en is op de hoogte gehouden over de hieruit voortvloeiende naamswijziging en verhuizing. In maart 2020 werd Nederland opgeschrikt met vergaande maatregelen vanwege de Coronapandemie die ons land bereikte. Iedereen die thuis kon werken werd geacht dat te doen. Voor de OR was van belang dat de collega's goed gefaciliteerd en geïnstrueerd werden om prettig vanuit huis te kunnen werken. Er werd nagedacht over internetvergoedingen en vaste reiskosten.

De organisatiescan is in april met het hele personeel is gedeeld. Daaruit voortvloeiend heeft de OR in juni een advies uitgebracht over de nieuwe organisatiestructuur.

In augustus is besloten tot het outsourcen van HR-taken. In september is de implementatie van het nieuwe ERP systeem van start gegaan. Het project secundaire arbeidsvoorwaarden, gestart in medio 2019, heeft in november geleid tot een eenmalige extra uitkering met bruto-/netto voordeel vanuit de WKR.

In december heeft de OR een brief aan de bestuurder gestuurd over werkdruk en piekwerkzaamheden en is een Medewerkers Tevredenheids Onderzoek (MTO) gehouden, waarbij de OR vooraf input heeft kunnen leveren op de vraagstelling.

De OR heeft acht keer onderling vergaderd. Met de bestuurder is zes keer vergaderd. Er is kennis gemaakt met de nieuwe RvC-leden tijdens een strategiemiddag.

Adviesaanvragen en verzoeken tot instemming

De OR heeft vijf adviezen behandeld en een instemmingsaanvraag. Daarnaast zijn zeven zaken zonder status besproken. Er is geen achterbanraadpleging gehouden.

Adviezen	Instemmingen	Zaken zonder status
1. Opdracht Organisatiescan	1. Internetvergoeding voor thuiswerken	1. Overwerkregeling 2020
2. Uitkomsten en reactie organisatiescan (van Nimwegen)		2. Vervroegd pensioen
3. Organisatiestructuur		3. Presentatie Strategisch beleidsplan
4. Organisatiestructuur		4. Portefeuillestrategie
5. ERPsysteem		5. Begroting 2021, MeerJaren Begroting 2022-2030
		6. Verzuim Rapportage
		7. Werkdruk en piekwerkzaamheden

Tabel 4, behandelde zaken Ondernemingsraad 2020

Alle informatie, zoals notulen, advies- en instemmingsaanvragen, zijn in 2020 door de ambtelijk secretaris beschikbaar gemaakt op intranet.

3.3 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen

MaasWonen vindt het belangrijk dat integriteitskwesties zo snel mogelijk worden besproken. De onafhankelijke vertrouwenspersoon is een onmisbare schakel waar het gaat om het melden van vermoedens van misstanden of integriteitsschendingen.

In 2020 ontving de vertrouwenspersoon geen meldingen.

Contact met de OR

In mei 2020 sprak de vertrouwenspersoon met de OR over de veranderingen in de organisatie, de effecten van de Covid-19 maatregelen en wat dit betekent voor de medewerkers.

Terugblik op 2020

In januari 2020 maakten de bestuurder en de vertrouwenspersoon kennis met elkaar. In mei bespraken bestuurder, HR-medewerker en vertrouwenspersoon de resultaten van de organisatiescan door Van Nimwegen. De opmerkingen in de rapportage over de soft controls sluiten aan bij hetgeen de vertrouwenspersoon in 2019 van diverse medewerkers hoorde.

Afgesproken werd dat de vertrouwenspersoon een actievere rol gaat spelen in de organisatie. Door regelmatig op kantoor aanwezig te zijn wordt het voor de medewerkers makkelijker om met haar in gesprek te gaan. Door de langdurige Covid-19 maatregelen bleek het echter in 2020 niet mogelijk om geregeld op kantoor aanwezig te zijn.

De nieuwe HR-adviseur van Peoplez en de vertrouwenspersoon maakten in het najaar afspraken over een goede samenwerking. In november en december hielden zij samen speeddates met alle medewerkers. Doel hiervan was (hernieuwd) kennismaken. Opvallend was hoe positief medewerkers over MaasWonen zijn. Met een impressie op hoofdlijnen en aanbevelingen koppelde de vertrouwenspersoon de speeddates terug aan de bestuurder. Haar beleving van de gesprekken typeerde de vertrouwenspersoon als: 'Positieve flow en vertrouwen in de toekomst. Wat een verschil met mijn kennismaking met de organisatie ruim anderhalf jaar geleden!'

In dezelfde periode liep het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) dat door Peoplez is uitgezet. Bij het opstellen van de vragen werd de vertrouwenspersoon betrokken. De uitkomsten van het MTO en de terugkoppeling van de speeddates sluiten op elkaar aan.

Vooruitblik naar 2021

Begin 2021 werden de uitkomsten van het MTO en de terugkoppeling van de speeddates met het managementteam besproken. Hierover zijn een aantal concrete afspraken gemaakt. Opvallend is het percentage medewerkers dat in het MTO aangaf ooit weleens last te hebben gehad van ongewenst gedrag. Voor de vertrouwenspersoon is de vraag hoe deze uitkomst zich verhoudt tot het aantal meldingen in 2020 (geen). Ook in vervolg op de speeddates kwamen er geen meldingen.

Aandachtspunt voor de vertrouwenspersoon

In 2019 heeft de vertrouwenspersoon er al op gewezen dat in de Integriteitscode geen protocol omgangsvormen is opgenomen. In samenwerking met de HR-adviseur wordt dit in 2021 uitgewerkt. Mede in overleg met de OR wil de vertrouwenspersoon voor 2021 een plan van aanpak maken om omgangsvormen en integriteit in de organisatie bespreekbaar te maken.

3.4 Geschillenadviescommissie

MaasWonen maakt sinds 1 januari 2017 gebruik van de diensten van de Geschillenadviescommissie. Deze onafhankelijke commissie behandelt geschillen van huurders van elf woningcorporaties uit de Rijnmond regio. In 2020 is er één ontvankelijk geschil ingediend tegen MaasWonen. Na dossieronderzoek en een hoorzitting is het geschil niet gegrond verklaard door de commissie omdat deze aannemelijk vond dat MaasWonen voldoende actie had ondernomen.

3.5 ICT ontwikkeling: een nieuw ERP

MaasWonen heeft op 21 augustus 2020 met de leverancier Cegeka / DSA, de contractstukken ondertekend over de levering c.q. aanschaf en implementatie van het nieuwe ERP-systeem (Enterprise Resource Planning). Kort na deze datum is een projectorganisatie ingericht, bestaande uit een stuurgroep, projectgroep en functionele werkgroepen om de implementatie van het nieuwe systeem in goede banen te leiden.

In de verschillende werkgroepen wordt op dit moment hard gewerkt aan de conversie van gegevens, end to end proces-testing alsmede de acceptatietesten. De live-gang van het nieuwe systeem, Dynamics Empire (DE) online, staat gepland in juni 2021.

IV Volkshuisvestingsverslag

4. Samenwerking

4.1 Gemeenten

Prestatieafspraken

MaasWonen is actief in de gemeenten Rotterdam en Barendrecht. Er is één complex gelegen in Barendrecht. Met de gemeente Barendrecht waren met betrekking tot het jaar 2020 geen prestatieafspraken gemaakt. De activiteiten van MaasWonen op het gebied renovatie, verduurzaming en de ontwikkeling van nieuwplannen zijn in 2020 op de gemeente Rotterdam gericht geweest.

Voor de jaren 2021 en 2022 zijn er in de loop van 2020 wel prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Barendrecht en de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen.

Voor de jaren 2020 en 2021 zijn door de gemeente Rotterdam, MaasWonen en de SHMW prestatieafspraken gemaakt. De belangrijkste onderdelen zijn:

- MaasWonen levert een bijdrage aan een energiezuinige woningvoorraad middels een intensief investerings- en verduurzamingsprogramma. In 2020 heeft voor het woongebouw Bertrand Russell, met 160 woningen, de uitvoering van de renovatie plaatsgevonden.
- Vanwege het ambitieuze investeringsprogramma van MaasWonen heeft ze de mogelijkheid om met de jaarlijkse huurverhoging op een gemiddelde huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie uit te komen. Van deze ruimte is vanuit betaalbaarheidsoverwegingen slechts voor een beperkt deel gebruik gemaakt.
- MaasWonen benut de mogelijkheden om woningen aan middeninkomens toe te wijzen in 2020 en 2021 beter.
- Het project Samen & Anders, in het gebouw Simeon en Anna, was door de gemeente al eerder aangewezen als initiatief in het kader van Resilient Rotterdam. De afspraak is gemaakt dat niet-kwetsbare huurders voor een lage huur een aantal uren per week een tegenprestatie leveren in de vorm van hulp aan de kwetsbare bewoners in het complex.
- MaasWonen gaat op talrijke deelgebieden bijdragen aan het Programma Langer Thuis. MaasWonen doet hierbij ook een beroep op de gemeente Rotterdam en op haar huurders.

Over de realisatie van de afspraken in 2020 heeft overleg plaatsgevonden. Tevens hebben deze prestatieafspraken een cijfermatige update gekregen voor het jaar 2021 op basis van de begroting voor 2021.

4.2 Stichting Huurdersbelangen MaasWonen

Halverwege dit jaar is de huurdersorganisatie geformaliseerd tot de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW). In tweederde van de wooncomplexen is een bewonerscommissie actief en die vaardigt een lid af die zitting heeft in het bestuur van SHMW. Vijf bestuursleden vormen het dagelijks bestuur.

De samenstelling van het bestuur van de SHMW was per 31 december 2020 als volgt:

Naam	Functie	Wooncomplex
Dagelijks bestuur		
De heer J. Krommenhoek	Voorzitter	
De heer A.G. Thomassen	Vice voorzitter	
De heer W.J. Stam	Penningmeester	
De heer F.H. Helleman	Secretaris	
De heer H. Hendrikse	Lid	
Algemeen bestuur		
Mevrouw E.J.M. Bruens	plaatsvervangend vertegenwoordiger	Ravenswaerde
De heer A.M. Dalmeijer	vaste vertegenwoordiger	Emmahuis
De heer R.P.M. Huys	vaste vertegenwoordiger	Joachim en Anna
Mevrouw A.M. Kalff - Houps	vaste vertegenwoordiger	Kreilerburcht
Mevrouw M.I. Ramkisoen	vaste vertegenwoordiger	Mariniershof
De heer D. van der Schalie	vaste vertegenwoordiger	Anatole France
Mevrouw J.A.R.N. Slengard	vaste vertegenwoordiger	Wi Mofina Tampe
Mevrouw C.T.M. Smit-Seleski	plaatsvervangend vertegenwoordiger	Kreilerburcht
De heer M.M. Twickler	plaatsvervangend vertegenwoordiger	Mariniershof

Tabel 5, samenstelling Stichting Huurdersbelangen MaasWonen

De bewonerscommissies in de andere wooncomplexen hebben niemand afgevaardigd voor het bestuur.

Vanwege Corona maatregelen hebben na maart 2021 geen vergaderbijeenkomsten meer plaatsgevonden met het voltallige bestuur. De voltallige SHMW heeft in het verslagjaar daardoor slechts twee keer met MaasWonen overlegd in februari en in de eerste helft van maart, en is verder schriftelijk op de hoogte gehouden van ontwikkelingen. Het Dagelijks bestuur van de stichting heeft in juni en september 2020 nog twee keer (op afstand) overlegd met een afvaardiging van MaasWonen. De corporatie wordt in het overleg met de SHMW vertegenwoordigd door de manager Klant & Wonen. Afhankelijk van de agenda is daarnaast de directeur-bestuurder, beleidsmedewerker of een van de overige MT-leden tevens gesprekspartner van de SHMW.

Onderwerpen die in 2020 zijn besproken

Tijdens de eerste vergadering van het jaar, van 10 februari, is de SHMW bijgepraat over de werving van de twee nieuwe leden van de raad van commissarissen, onder wie de tweede huurderscommissaris. De kandidaten voor het nieuwe dagelijks bestuur van de op te richten stichting waren aanwezig om zichzelf voor te stellen aan de leden. De concept statuten voor de stichting werden doorgesproken. Ook werd de onderhoudsbegroting voor 2020 behandeld.

De vergadering van 9 maart stond geheel in het teken van het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging. De huurdersorganisatie heeft zich op dit onderwerp laten bijstaan door een adviseur van de Woonbond. Nadat het voorstel tijdens de vergadering was toegelicht, heeft de huurdersorganisatie positief geadviseerd.

De vergadering van 30 juni was met de vijf dagelijks bestuursleden van de stichting en ging over de veranderingen in de organisatie van MaasWonen. Ook werd de huurdersorganisatie gevraagd of zij een kandidaat wilden voordragen voor de vacature die einde 2020 zou ontstaan bij de GeschillenAdviesCommissie (GAC) waarbij MaasWonen is aangesloten.

Het bod van MaasWonen aan de gemeente Barendrecht om te komen tot prestatieafspraken werd besproken, evenals de taakverdeling binnen het Dagelijks bestuur. Ook is het huurprijsbeleid voor de geliberaliseerde huurwoningen aan de orde geweest en MaasWonen deelde mee de faciliteitenvergoeding voor de bewonerscommissies te indiceren.

Bij het overleg van 8 september werd de samenwerkingsovereenkomst tussen MaasWonen en SHMW officieel ondertekend en lichtte de bestuurder de jaarrekening van 2019 toe.

Het voor 1 december geplande overleg werd vanwege toen geldende Corona maatregelen volledig geannuleerd. De bestuursleden zijn schriftelijk bijgepraat over de logokeuze van het dagelijks bestuur, het budget van de stichting SHMW voor 2021, de stand van zaken van de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam voor 2020-2021, en de projecten van MaasWonen in het kader van het Programma Langer Thuis van MaasWonen.

4.3 Corporaties

MaasWonen staat als corporatie niet op zichzelf. Zeker als kleine woningcorporatie is samenwerking vereist om de zelfstandige positie ook in de toekomst te kunnen waarborgen. In diverse gremia binnen het Maaskoepel-verband worden onderwerpen besproken. Maaskoepel is de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam.

In 2020 is de samenwerking met de SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam) voortgezet. MaasWonen en de SOR zijn na de fusie van Humanitas Huisvesting met Woonbron de laatste twee categorale instellingen in Rotterdam die zich volledig focussen op het huisvesten van ouderen. Zowel MaasWonen als de SOR zien meerwaarde in een samenwerking als het gaat om kennisdelen en gezamenlijk optreden richting de gemeente.

4.4 Stichting Laurens

De relatie tussen Stichting Laurens en MaasWonen is met ingang van 1 januari 2020 teruggebracht naar de relatie huurder-verhuurder. Maar gezien de omvang van de huur, de participatie in de nieuwbouwplannen en de thuiszorgrelatie met veel van onze bewoners staat MaasWonen voor een goede samenwerking. Deze samenwerking heeft in 2020 bijvoorbeeld vorm gekregen rond het concept ThuisPlusflat.

4.5 Zorg-, welzijnspartijen en de gemeente in het kader van Langer Thuis

Alweer enige jaren is het overheidsbeleid er op gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, met als gevolg dat het traditionele verzorgingshuis niet meer bestaat in Nederland. Het beleid ziet erop dat men zo lang mogelijk zorg ontvangt in de eigen woning tot een opname in het verpleeghuis niet meer te vermijden is. Langer thuis wonen kan alleen als daarvoor voldoende voorzieningen worden getroffen, fysiek in en rond de woning maar ook sociaal ten gunste van de leefbaarheid. Deze ontwikkeling heeft met name op de doelgroep van MaasWonen een grote impact.

In 2020 ontwikkelde MaasWonen een eigen programma "Langer Thuis" met drie type initiatieven (pop-up, zorg en welzijn, gebiedsgerichte aanpak) en richtte hiervoor een projectorganisatie in. MaasWonen participeert in diverse subsidieaanvragen en experimenten waarvan de uitwerking in 2021 verder vorm zal krijgen.

Zorg en Welzijn (ThuisPlusflat)

Op initiatief van zorgorganisatie Laurens is een samenwerking ontstaan tussen Laurens, MaasWonen en welzijnsorganisatie Buurtwerk voor het realiseren van een tussenvoorziening voor ouderen in het wooncomplex Laurens. Een zogenaamde ThuisPlusflat waar ouderen met een toenemende zorgvraag, tot aan 24-uurszorg kunnen blijven wonen, waardoor opname in een verpleeghuis wordt uitgesteld of achterwege kan blijven. De gemeente Rotterdam heeft de ThuisPlusflat gegund aan zorgorganisatie Laurens. Voor de inzet van de welzijnscomponent is subsidie verstrekt. In 2021 wordt gestart met de realisatie.

Pop up initiatief (Samen en Anders Bruisend verder)

MaasWonen is een van de samenwerkingspartners binnen een subsidieaanvraag bij ZonMw, met de titel 'Samen en Anders bruisend verder'. ZonMw is een landelijk fonds ten behoeve van gezondheidsonderzoek en zorginnovatie, o.a. opgericht ter bestrijding van eenzaamheid. In december werd de subsidie definitief toegekend. De subsidie wordt ingezet om in 2021 het ontstaan van een vitale woongemeenschap te stimuleren in het wooncomplex Emmahuis.

Pop up initiatief (Vitale Woongemeenschappen)

Einde 2020 is in twee wooncomplexen, de Kerkeplaats en het Emmahuis, een start gemaakt met nieuwe pilots in het kader van Vitale Woongemeenschappen met subsidie van de gemeente Rotterdam. In de Kerkeplaats gaat het om een interventie ontwikkeld door Stadstrainers, in samenwerking met welzijnsorganisatie SOL. In het Emmahuis om de Bruismethode, die eerder werd toegepast in de wooncomplexen Laurens (2019) en Nieuw Verlaat (2020). Coronamaatregelen verhinderden een snelle start en vragen om nog meer innovatieve denkracht voor ontmoeting op afstand, bijvoorbeeld met behulp van tablets.

5. Huren en verhuren

5.1 Doelstelling en missie

MaasWonen biedt ouderen en kwetsbaren met een lager besteedbaar inkomen een thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden. Dit leidt tot de strategische visie dat goed wonen ertoe doet. Van je huis een thuis kunnen maken, een goede woonplek die beschermt, zorg garandeert, in een aantrekkelijke, veilige omgeving, is een belangrijke basis voor persoonlijk welbevinden. Hier staat MaasWonen voor.

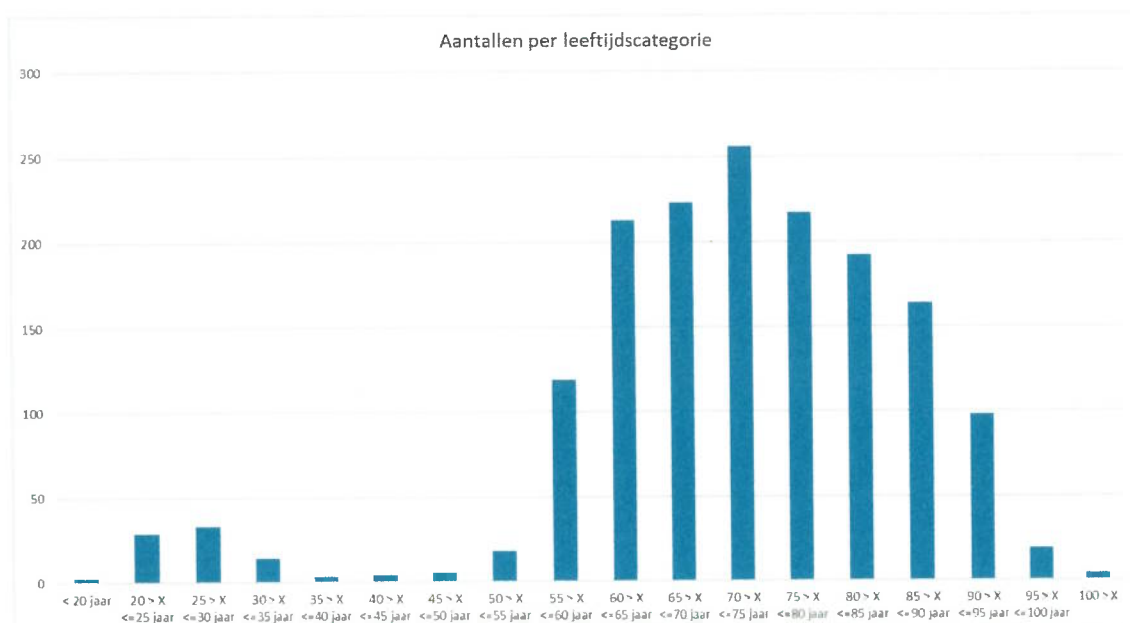
Vanuit onze huurder gezien: We willen erbij blijven horen, mee kunnen doen en het contact met de buurt en de omgeving niet verliezen. We willen en/of kunnen niet altijd een beroep doen op familie of vrienden. We willen zo lang mogelijk de regie houden over het eigen leven.

Vanuit de organisatie zegt MaasWonen: Goed wonen is persoonlijk, daarom staat in onze dienstverlening de persoonlijke benadering aan de klant centraal. Goed wonen betekent een goede woning in een vitale buurt, daarom hebben we aandacht voor de omgeving. We kunnen dat niet alleen, we faciliteren het langer thuis wonen, in samenwerking met zorgpartijen, welzijnspartijen en vrijwilligers.

Hieruit zijn twee kernbegrippen gedestilleerd als grondslag voor de strategie: “wonen” en “welbevinden”.

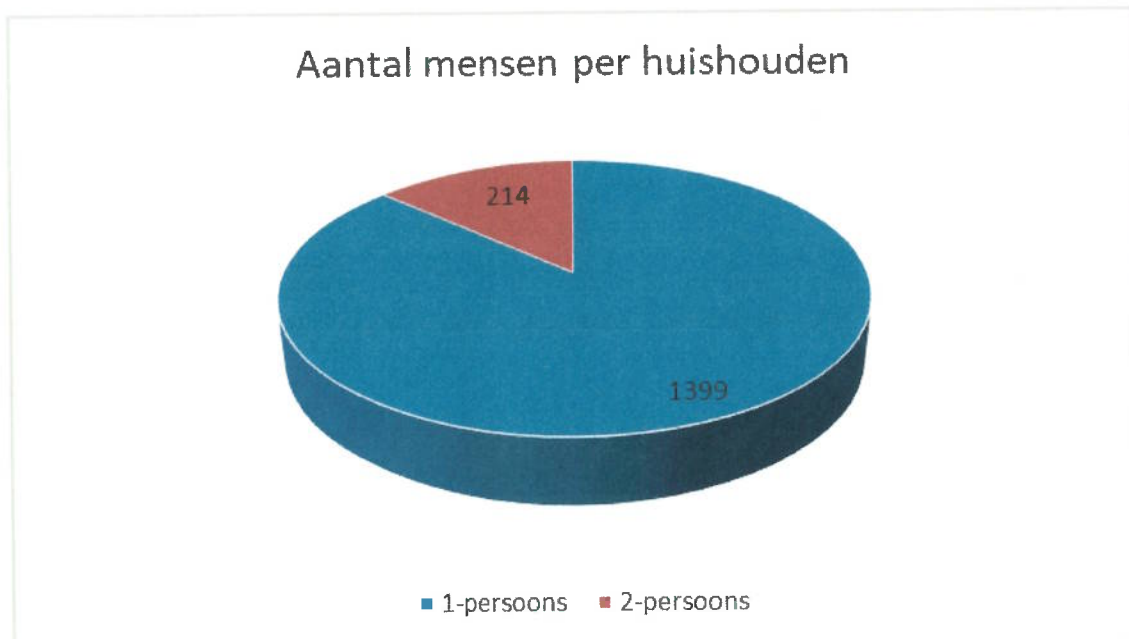
5.2 Ontwikkelingen doelgroep

MaasWonen richt zich op de huisvesting van ouderen. Op 31 december 2020 is de gemiddelde leeftijd van 71,7 jaar. In onderstaande figuur een overzicht van de huurderspopulatie van MaasWonen per leeftijdscategorie.



Figuur 2, overzicht van de huurderspopulatie per leeftijdscategorie

Het overgrote deel van de huishoudens die per 31-12-2020 huren bij MaasWonen bestaat uit alleenstaanden. Slechts 13% van de 1613 huishoudens bestaat uit twee personen, zie figuur 3.



Figuur 3, overzicht 1- en 2-persoons huishouden

Demografische ontwikkelingen

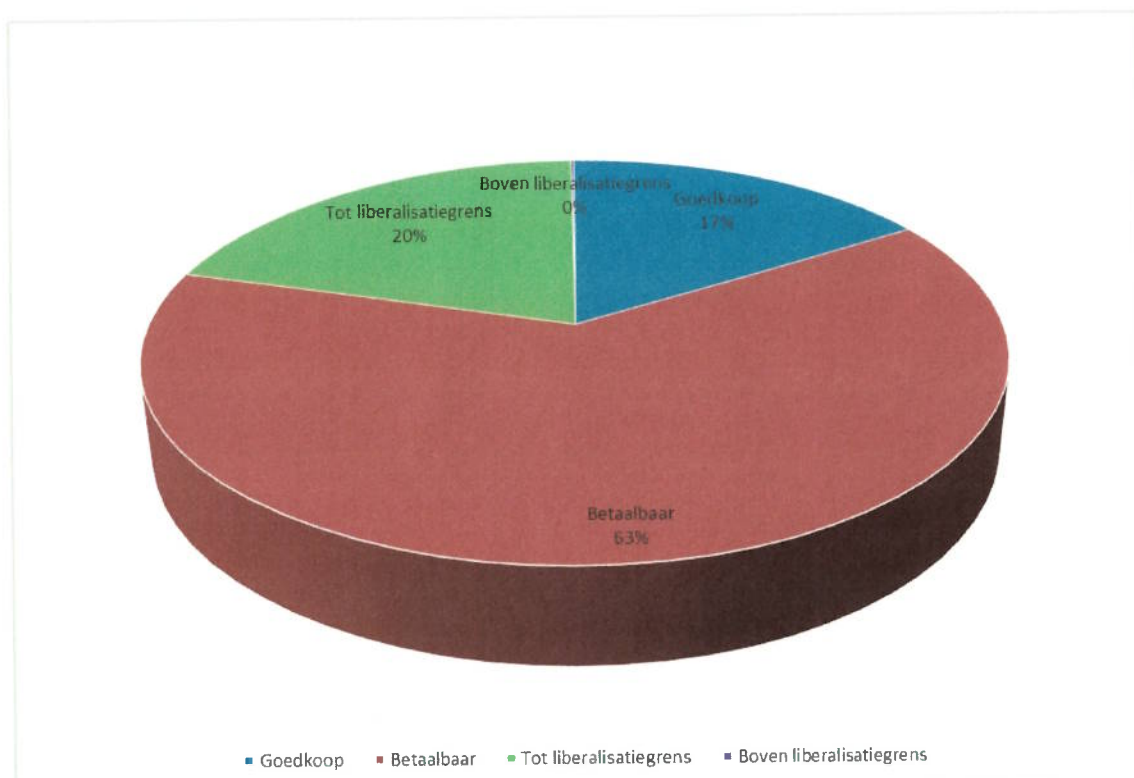
MaasWonen kijkt naar de functionele leeftijd, niet naar de leeftijd in het paspoort. Rotterdam is aan het vergroenen (er komen meer jonge mensen bij dan er weg gaan) en aan het vergrijzen. In Rotterdam komen er meer ouderen bij, zij blijven langer zelfstandig wonen en zij leven langer (dubbele vergrijzing). De naoorlogse generatie wordt in de komende twintig jaar 65 jaar en ouder.

Tot 2035 neemt het aantal ouderen van 65 jaar en ouder fors toe. Niet alleen vormt de groep ouderen een relatief groot aandeel van de Rotterdamse bevolking (1 op de 5), ook het aandeel 75-plussers neemt verhoudingsgewijs toe. De groei is het sterkst in de groep boven de 75 jaar. In 2035 neemt het aantal Rotterdammers van 65 jaar en ouder toe met ruim 30.000: van 97.000 naar 129.000.

Volgens de prognose tot 2035 stijgt de levensverwachting tot 82 jaar voor mannen en 85 jaar voor vrouwen.

5.3 Verhuur en Beheer

In onderstaande figuur wordt de verdeling van het bezit van MaasWonen per 31-12-2020 over de verschillende huurklassen weergegeven.



Figuur 4, verdeling bezit MaasWonen

Wettelijke grenzen

Primair bedient MaasWonen mensen met een inkomen tot en met € 39.055 per jaar (prijspeil 2020). Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 39.055 (prijspeil 2020). 10% Mag naar huishoudens met een laag middeninkomen tussen € 39.056 en € 43.574 (prijspeil 2020). En 10% mag naar de hogere inkomens, tot € 55.000.

Daarnaast heeft de corporatie nog rekening te houden met het passend toewijzen. Daarvoor gelden de volgende inkomensgrenzen per huishouden.

Huishoudgrootte	Inkomensgrenzen
1 - tot AOW-leeftijd	t/m 23.225 euro passend toewijzen
1 - met AOW	t/m 23.175 euro passend toewijzen
2 - tot AOW-leeftijd	t/m 31.550 euro passend toewijzen
2 – met AOW	t/m 31.475 passend toewijzen
1 of 2	groter dan grens passend toewijzen t/m 39.055 euro
alle groottes	vanaf 39.056 euro t/m 43.574 euro
alle groottes	vanaf 43.575 euro

Tabel 6, verdeling huishoudgrootte en inkomensgrenzen voor passend toewijzen

Woonruimtebemiddeling Woonnet Rijnmond

MaasWonen adverteert het beschikbare woningaanbod via de website van Woonnet Rijnmond. Zij voldoet aan de toewijzingsnormen en werkt regionaal samen in het woonruimteverdeelsysteem. MaasWonen maakt geen gebruik van het speciale aanbiedingsmodel Wens en Wacht. Wanneer woningen twee keer tevergeefs via het reguliere aanbodmodel zijn aangeboden worden ze als Direct Kans geadverteerd.

De studio's in woonzorgcentrum Laurens Simeon en Anna, deel uitmakend van het woonconcept Samen & Anders, worden niet geadverteerd via Woonnet Rijnmond, omdat dit onzelfstandige woonruimten betreft.

Dit geldt ook voor de studentenwoningen (1-kamerappartementen) in de wooncomplexen Anatole France, Bertrand Russell, Joachim en Anna en Emmahuis en de woningen in de complexen De Grindhorst en Kreilerburcht, waar sprake is van een woonvereniging met recht van voordracht. Deze verhuringen worden wel achteraf verantwoord via Woonnet Rijnmond.

Urgentiebepaling

In 2020 heeft MaasWonen in totaal 14 urgente woningzoekenden gehuisvest:

- zes urgenten vanwege doorstroming vanuit een hulpverleningstraject
- zeven urgenten met een medische noodzaak
- één urgent woningzoekende op grond van mantelzorg

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken voor 2020-2021 met de gemeente Rotterdam is een taakstelling overeengekomen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen en dan specifiek voor Rotterdammers met meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen. Bij de huisvesting van deze kandidaten neemt MaasWonen een evenredig deel voor haar rekening op basis van de gemeentelijke vraagraming. Voor 2020 bestond de taakstelling uit zes personen die 55 jaar of ouder zijn. MaasWonen heeft vier personen van 50 jaar of ouder met succes bemiddeld naar woonruimte.

MaasWonen huisvest daarnaast regelmatig (opnieuw) startende woningzoekenden die vanuit een niet-zelfstandige woonsituatie zoals een (zorg)instelling weer zelfstandig gaan wonen, vaak met ambulante woonbegeleiding. De bijzondere aard van deze verhuringen, met zorg- en begeleidingsafspraken, wordt vastgelegd in een aanhangsel bij de huurovereenkomst.

Regionaal Vangnet

Met het Regionaal Vangnet ondersteunt Maaskoepel het laatste-kans-beleid bij corporaties in de regio Rotterdam. Huurders die na een vonnis van de rechter of een objectieve vaststelling (door burgemeester, deurwaarder, politie of interventieteam) uit hun woning zijn gezet, kunnen (onder voorwaarden) in aanmerking komen voor een laatste-kans-traject. In 2020 heeft MaasWonen geen woningzoekenden gehuisvest met een Regionaal Vangnet registratie.

Weigeringen

De meest voorkomende vorm van weigering is dat de kandidaat-huurder niet op de bezichtigingsafspraak verschijnt of niet aan de voorwaarden voor (passende) toewijzing voldoet. Vanwege de Corona pandemie werden kandidaten na maart alleen uitgenodigd in een lege woning, nadat de vertrekkende huurder de woning had opgeleverd aan MaasWonen. Ook werden geen groepsbezichtigingen meer georganiseerd om woningzoekenden en medewerkers te beschermen.

Huurachterstand

MaasWonen is medeondertekenaar van het convenant voor preventie van huisuitzettingen. In het convenant verplichten de deelnemende woningcorporaties zich tot het volgende.

De huurachterstand was in 2020 2,32% (2019: 1,23%) van de netto huur. De stijging van de huurachterstand is vooral veroorzaakt binnen het niet-wonen segment zorg.

Ontruimingen

In 2020 hebben geen gedwongen ontruimingen plaatsgevonden. Wel heeft een huurder zijn woning vrijwillig ontruimd nadat de rechtbank hiertoe vonnis had gewezen in verband met overlast.

Huurderving als gevolg van leegstand

In 2020 was er sprake van 2,74 % (2019: 0,62%) huurderving van de totale huurinkomsten als gevolg van leegstand bij mutatie. Deze forse huurderving komt door de leegstaande plint van wooncomplex De Naber gedurende het hele jaar. In deze plint was voorheen intramuraal groepswonen gehuisvest. Zonder genoemde leegstand ligt de derving op hetzelfde niveau als vorig jaar. In 2020 is overeenstemming bereikt over de toekomstige invulling van de plint van de Naber. Het gebouw wordt aangepast ten behoeve een vernieuwend woonzorgconcept met het doel in 2021 de huurovereenkomst met de nieuwe zorgonderneming in te laten gaan.

Verkoop

In 2020 hebben geen verkopen plaatsgevonden.

5.4 Verantwoordingen Verhuur

Passend toewijzen

In 2020 vonden in totaal 163 verhuringen plaats, waarvan 161 binnen de DAEB-tak. Zie onderstaande tabel

	#	%
contracten met toewijzingsinkomen < € 39.055	151	93,79
contracten met toewijzingsinkomen tussen € 39.056 en € 43.574	8	4,97
contracten met toewijzingsinkomen > € 43.575	2	1,24
Totaal	161	100

Tabel 7, verhuringen DAEB-tak

Van deze 161 verhuringen waren er 151 aan de primaire doelgroep met een inkomen tot € 39.055 (93,79%), acht aan de lage middeninkomens (4,97% inkomen t/m € 43.574) en twee aan middeninkomens vanaf € 43.575 (1,24%). In totaal is 6,21% van de woningen toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen.

Er zijn vier onzelfstandige woningen verhuurd binnen het woonproject Samen & Anders.

Van de 123 woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens is er één niet passend toegewezen aan een AOW-gerechtigde woningzoekende met een inkomen boven € 23.175 maar onder € 23.225. Daarmee is 99,19% van de woningzoekenden met een laag inkomen passend gehuisvest. Daarnaast zijn er twee woningen in de vrije sector (niet-DAEB tak) verhuurd.

5.5 Huurverhoging 2020

Inkomensafhankelijke huurverhoging

MaasWonen heeft ook in 2020 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurverhoging

Het huurbeleid in 2020 is net als in eerdere jaren gebaseerd op de streefhuur die MaasWonen hanteert voor de wooncomplexen. Wet- en regelgeving bepaalde dat de gemiddelde huurverhoging voor 2020 voor de sociale huurwoningen maximaal inflatie (2,6 % over 2019) + 1 % bedroeg, met uitzondering van een aantal niet hierin mee te tellen woningen.

MaasWonen heeft een gemiddelde huurverhoging voor de zelfstandige woningen van 2,9% gerealiseerd. Voor woningen die een huur hadden boven de streefhuur is 1% huurverhoging doorgevoerd. Woningen met een huur onder de streefhuur hebben een verhoging gekregen van 3,9%. De 160 woningen in het complex Bertrand Russell, waar in 2020 een renovatie werd uitgevoerd, hebben 0 % huurverhoging gekregen.

6. Goed Wonen

6.1 Leefbaarheid & sociaal beheer

Wonen, zorg en welzijn

MaasWonen wil haar bewoners faciliteren in het langer zelfstandig wonen. Een onderdeel daarvan is het faciliteren van ontmoeting in de woongebouwen. Om dit te organiseren werkt MaasWonen samen met vrijwilligers (zowel bewoners als vrijwilligers van buiten) en welzijnsorganisaties. MaasWonen kent de (thuis)zorgaanbieders in haar gebouwen en de huismeesters houden een oogje in het zeil en trekken aan de bel wanneer er zorgen zijn over het welbevinden van een bewoner.

Ook zij faciliteren de bewoners en bewonersgroepen bij het organiseren van activiteiten en geven door hun zichtbare aanwezigheid veel bewoners een gevoel van veiligheid.

Samen & Anders

Het woonconcept Samen & Anders, dat bedacht werd als innovatieve oplossing voor de vele leegstaande bedden in woonzorgcentrum Laurens Simeon & Anna, kreeg in de afgelopen jaren veel landelijke en zelfs internationale belangstelling. In dit woonconcept huren particulieren, voor een deel sociaal kwetsbare huurders, een onzelfstandige woonruimte in het verpleeghuis, waarbij zij zich verplichten 10 uur per maand in te zetten voor hun medebewoners.

Vanwege de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is in 2020, na een tijdelijke verhuurstop besloten om de studio's tijdelijk te gaan verhuren op basis van de Leegstandswet, waarvoor MaasWonen een vergunning kreeg van bij de gemeente. In overleg met hoofdhuurder, Stichting Laurens, van de zorglocatie is de doelgroep voor de tijdelijke verhuur beperkt tot leerlingen en/of werkenden in de zorg, het onderwijs en/of de politie.

Als gevolg van Corona maatregelen moest het verpleeghuis maandenlang de deuren sluiten voor bezoekers. De kleine ondernemers binnen het woonconcept Samen & Anders werden hierdoor zwaar getroffen. Ondanks een huurkorting hebben enkele van hen het pand aan het einde van 2020 verlaten. Met de achtergebleven ondernemers is de huurovereenkomst voor een beperkte periode nog verlengd, op grond van de Leegstandswet.

Ook de wederkerigheidsinspanningen van de particuliere huurders aan de verpleeghuisbewoners moesten tot een minimum worden beperkt om de kwetsbare bewoners te beschermen tegen het virus. Aan de particuliere huurders werd gevraagd geen bezoekers meer te ontvangen. Zo werd het stil rondom het voorheen zo levendige woonconcept in Rotterdam-Zuid.

Ondanks de noodgewongen afname van huurders en activiteiten in het kader van Samen & Anders wil MaasWonen graag iets doen met de lessons learned vanuit dit unieke woonconcept. De projectleider sociale innovatie onderzoekt met partners en collega's of wederkerigheid ook vanuit andere initiatieven tot stand kan komen in de reguliere wooncomplexen van MaasWonen, te beginnen met de locaties waar in het laatste kwartaal van 2020 met diverse sociale interventies is gestart in het kader van het Programma Langer Thuis.

Overlast

Door het langer thuis wonen van ouderen en eerder thuis wonen van bewoners met een psychiatrische aandoening merkt MaasWonen dat de leefbaarheid in de wooncomplexen onder druk komt te staan. Kwetsbare ouderen die soms beginnen dementeren, wonen samen met ouderen die sociaal kwetsbaar zijn als gevolg van een laag inkomen of een veelvoud aan problemen.

Bij woonoverlast kan sprake zijn van burenruzies, geluidsoverlast, vandalisme, bedreiging en vervuiling. Door vroegtijdige signalering en interventies van huismeesters en woonconsulenten kan in veel gevallen worden voorkomen dat de overlast escaleert.

Bij meerdere problemen tegelijkertijd zijn overlastsituaties zwaarder en moeilijker aan te pakken. Bijvoorbeeld een betalingsachterstand in combinatie met psychische problemen of dementie. Ook kunnen drugsgebruik of drugshandel of prostitutie in of vanuit de woning een rol spelen. Hierdoor komen veel ongenode gasten in (de omgeving van) het wooncomplex. Deze ontwikkelingen vragen veel inzet van de medewerkers. Bij complexe overlastsituaties werkt MaasWonen samen met de multidisciplinaire wijkteams van de gemeente, politie, zorgorganisaties en ambulante begeleiders.

Zowel intern als op gemeentelijk niveau wordt doorlopend nagedacht hoe in de wooncomplexen een optimale mix van vragers en dragers, de zogenoemde magic mix, kan worden bereikt. Met deze optimale mix wonen er voldoende bewoners die de leefbaarheid positief beïnvloeden (dragery) zodat zij het aantal kwetsbare bewoners (vragers) die op dit gebied extra hulp kunnen gebruiken, kunnen dragen. Het is vrijwel onmogelijk om aan de voorkant een goede selectie te maken om tot deze magic mix te komen. Zowel door wet- en regelgeving als vanwege morele bezwaren. Immers vormen zogenaamde vragers ook een primaire doelgroep van woningcorporaties.

In 2020 hebben medewerkers van de afdeling Klant & Wonen een workshop gevolgd om in voorkomende situaties adequaat te kunnen reageren; zie ook paragraaf 3.1.

Woonfraude

Illegale bewoning en/of bedrijfsmatig gebruiken van woningen (voor bijvoorbeeld telen van hennep) komt bijna niet voor bij MaasWonen. In 2020 waren geen aangetoonde gevallen van woonfraude.

Huurdersparticipatie

MaasWonen werkt nauw samen met bewonerscommissies en ondersteunt de commissies in hun rol om de bewoners een plezierig woon- en leefklimaat te bieden.

Bewonerscommissies hebben in het overleg met MaasWonen invloed op zaken als onderhoud en beheer. Ook bewonersinitiatieven in het kader van ontmoeting zoals activiteitengroepen of koffiedrinkmomenten worden actief ondersteund door MaasWonen.

Regelmatig worden spreekuren gehouden in de wooncomplexen om met huurders in contact te zijn.

Naast deze traditionele vormen van huurdersparticipatie haakt MaasWonen graag aan bij andere initiatieven en interventies die activering en ontmoeting bevorderen, zoals de bruismethode. Door de gemiddeld hoge leeftijd van de bewoners is het moeilijk om succesvol gebleken interventies zelfstandig te continueren. Er is behoefte aan blijvende ondersteuning van professionele krachten. Inmiddels heeft de gemeente besloten dit aspect vanaf 2022 op te nemen in de welzijnsopgave.

Bewonerscommissies

Van de achttien wooncomplexen van MaasWonen is in twaalf complexen een bewonerscommissie actief. In de wooncomplexen De Sevenscamp, Wi Mofina Tampe, De Kerkeplaats, De Naber en Poort van Oost en bij het woonconcept *Samen & Anders* in woonzorgcentrum Simeon & Anna is geen sprake van een bewonerscommissie. In deze complexen is over het algemeen wel sprake van andere vormen van bewonersparticipatie zoals vaste contactpersonen of een activiteitencommissie.

In het afgelopen jaar valt op dat het niet overal lukt een bewonerscommissie op te richten. Dit komt mede door de diversiteit van de bewoners en de hogere leeftijd.

Minimaal één keer per jaar overlegt MaasWonen met de bewonerscommissies. De onderwerpen in 2020 waren onder andere het uit te voeren groot onderhoud, verduurzaming en renovatie, de afrekening servicekosten en overige complex gerelateerde zaken.

6.2 Onderhoud

Niet planmatig onderhoud (reparatie- en mutatie-onderhoud)

De begroting en realisatie niet planmatig onderhoud van MaasWonen voor 2020 ziet er als volgt uit:

2020	Soort NPO	Begroting 2020 €	Realisatie 2020 €	Realisatie 2019 €
1	Reparatieverzoeken	301.000	392.905	311.493
2	Mutatie-onderhoud	800.000	840.728	816.814
Totaal	Totaal NPO	1.101.000	1.233.643	1.128.307

Tabel 8, begroting en realisatie niet-planmatig onderhoud

Realisatie reparatieverzoeken

De realisatie reparatieverzoeken in 2020 kent een overschrijding ca. € 90.000 ten opzichte van de begroting en laat een stijgende lijn zien in vergelijking met de realisatie in de voorgaande jaren. De meest uitgaven liggen op het vlak van installaties (buiten contract om), wanden, vloeren en gevel-aspecten.



Figuur 5, verdeling reparatieonderhoud naar soort

Realisatie mutatieonderhoud

De realisatie mutatieonderhoud overschrijdt de begroting met ca. € 45.000. De overschrijding is beperkt, maar heeft ten opzichte van 2019 een stijgende lijn. Onder mutatieonderhoud vallen zowel de kosten van het reguliere mutatieonderhoud als het verbeteren van de woning bij mutatie. In 2020 zijn meer mutaties geweest waar verbetering moest worden doorgevoerd (76) vergeleken met 2019 (61 stuks) en 2018 (40

stuks). Voor de komende jaren wordt de staat van de badkamers, keukens en toiletten geïnventariseerd en vertaald naar de begroting voor de komende jaren.

Planmatig onderhoud

2020	Soort PO	Begroting 2020 €	Realisatie 2020 €	Realisatie 2019 €
1	Planmatig onderhoud	958.000	1.209.914	1.090.738
2	Contractueel onderhoud	483.000	425.107	383.033
3	Bijzonder onderhoud	183.000	179.051	13.101
Totaal	Totaal PO	1.624.000	1.814.072	1.486.872

Tabel 9, begroting en realisatie planmatig onderhoud

Realisatie planmatig onderhoud

In 2020 is het geplande Planmatig Onderhoud (PO) ondanks Corona voor het grootste deel gerealiseerd. Slechts voor het project waarbij individuele CV-ketels werden vervangen is gekozen om de uitvoering naar 2021 door te schuiven.

De overschrijding op het planmatig onderhoud wordt veroorzaakt door een niet voorziene uitgave van circa € 300.000 aan de centrale verwarmingsinstallatie van het complex Wilgenborgh.

Realisatie contractonderhoud

Het contractonderhoud omvat uitgaven voor afgesloten onderhoudscontracten voor diverse installaties, o.a.: cv-installaties, liften en automatische deuren.

Realisatie bijzonder onderhoud / brandveiligheid

Het bijzonder onderhoud betreft het verbeteren van de brandveiligheid van nog niet aangepakte woongebouwen.

7. Nieuwbouw en Renovatie

7.1 Herontwikkeling Simeon & Anna

Met de herontwikkeling van de locatie Simeon & Anna nabij Rotterdam Zuidplein wil MaasWonen een nieuw concept voor wonen en zorg voor ouderen te realiseren. Daarvoor wordt het bestaande gebouw gesloopt en komt er nieuwbouw van drie woongebouwen op de locatie.

In 2020 is het voorlopig ontwerp (VO) verder uitgewerkt en heeft de gemeente capaciteit voor het plan vrijgemaakt. Najaar 2020 is voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan gemaakt en ter inzage gelegd. Eind december 2020 heeft MaasWonen de omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Rotterdam. In 2021 wordt het plan verder uitgewerkt.

7.2 Renovatie Bertrand Russell en Anatole France

Voor de complexen Bertrand Russell en Anatole France in Rotterdam Ommoord is in 2019 een verduurzamingsvoorstel opgesteld. De verduurzaming betekent een verbetering van het energielabel van gemiddeld D naar A. De voorbereiding van de renovatie van de Bertrand Russell is gestart in september 2018 en de oplevering heeft in 2020 plaatsgevonden. In het eerste kwartaal van 2021 worden de acties uit de nazorgfase uitgevoerd en wordt na evaluatie gestart met de renovatie van de Anatole France.

Sloop en vervreemding

Er zijn door MaasWonen in 2020 geen verhuureenheden gesloopt.

V Financieel Verslag

8. Risicoparagraaf

In dit hoofdstuk worden niet alleen de risico's benoemd, maar ook de kansen en mogelijkheden die de activiteiten van MaasWonen met zich meebrengen.

Afgelopen jaren is de definitie van 'risico' aardig op drift geraakt. De toonaangevende instituten en modellen gaan nu veel meer uit van een neutraler geformuleerd perspectief, waarbij naast bedreigingen ook kansen en mogelijkheden aandacht krijgen. De kwaliteit van besluitvorming en het waardebehoud van aanwezige activa zijn ook belangrijke thema's geworden.

8.1 Terugblik en actualiteiten 2020

In het verslagjaar 2020 is een intern werkgroep met medewerkers van diverse afdelingen gestart met de voorbereiding van de implementatie van risicomanagement binnen MaasWonen. Startdocumenten en nota's over risicomanagement zijn intern gepresenteerd (aan MT / RVC) en als uitgangspunt genomen voor de implementatie. Daarbij zijn de volgende stappen gezet:

- Met collega-corporaties is contact geweest, om hun ervaringen te horen over de voorbereiding en implementatie van risicomanagement.
- Een leverancier van risicomanagement- software heeft een demo verzorgd.
- Door MaasWonen is overgegaan tot het aanschaffen van het risicomanagement-software pakket Naris. Met de intrede van het nieuwe ERP-systeem onderzoekt MaasWonen in hoeverre een digitaal proces handboek (Mavim-Synerg) in samenhang met Naris ondersteunend kan zijn bij interne beheersmaatregelen.

8.2 Belangrijke risico's

De activiteiten, besluiten en de bedrijfsvoering van MaasWonen vinden allemaal plaats binnen de kaders van het handhaven van de financiële continuïteit voor de langere termijn. De kaders die daarvoor worden aangehouden zijn afkomstig vanuit het gemeenschappelijke toezichtskader van de Aw en het WSW.

Risico-inschatting heeft voor een niet onbelangrijk deel ook een subjectief element in zich. Om de gedachten omtrent risico-inschatting en risicobereidheid te waarderen en vorm te geven, heeft een aantal bijeenkomsten in MT-verband plaatsgevonden. In 2021 geeft MaasWonen het risicomanagement verder vorm.

Financiële risico's

MaasWonen kent geen valuta- of andere koersrisico's aangezien de leningportefeuille en de uitgezette overliquiditeit alleen in euro's zijn aangegaan.

Als kapitaalintensieve organisatie heeft MaasWonen te maken met rentefluctuaties die het resultaat kunnen beïnvloeden. Daarom is er een Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), een treasurystatuut en een treasuryjaarplan. De treasurycommissie houdt de ontwikkeling van de kasstromen en renteconversie-momenten scherp in de gaten.

In 2020 heeft MaasWonen het investeringsstatuut geactualiseerd, waarbij een belangrijk accent is komen te liggen op het formuleren van een kader voor norminvesteringen voor nieuwbouw, groot onderhoud, renovatie en verduurzaming.

Debiteurenrisico

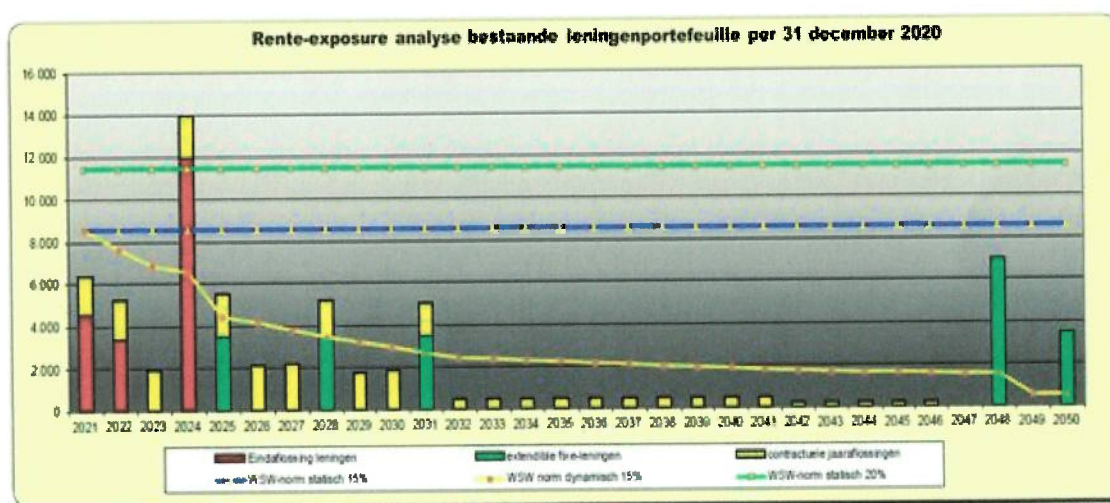
MaasWonen heeft een aantal complexen die gebruikt worden voor intramurale zorgverlening door Stichting Laurens. De huurinkomsten van deze complexen vormen een belangrijk onderdeel van de totale

inkomsten. Reden om zorgvuldig de (financiële) positie van de debiteur te monitoren. Uit de gegevens van een landelijke benchmark Zorginstellingen blijkt dat de financiële positie van Stichting Laurens in het verslagjaar 2019 is verbeterd ten opzichte van het verslagjaar 2018.

Renterisico- en rentemanagement

Het doel van het rentemanagement is om het renterisico in de tijd te spreiden, zodat er een hoge mate van zekerheid ontstaat over de toekomstige rentekosten. Jaarlijkse renterisico's worden door (her)financiering of renteconversie beperkt. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.

In onderstaande grafiek is de rente exposure weergegeven van de bestaande leningenportefeuille per 31 december 2020.



Figuur 6,rente exposure van de bestaande leningenportefeuille per 31.12.2020

De rente-exposure is opgebouwd uit renteconversie en opslagherzieningen van bestaande leningen en (eind) aflossingen in enig jaar. In 2024 is er sprake van een bovenmatig renterisico als gevolg van de verplichte eindaflossing van een (roll over) lening van € 12 miljoen met een bijbehorende renteswap. Deze dekt in de jaren voorafgaand aan de aflossing het risico af van een stijgende (euribor) rente. De overige jaren voldoet MaasWonen aan de risiconorm voor rente-exposures (maximaal 15%).

Financiële positie

Een uitgebreide analyse van de financiële positie is na te lezen in hoofdstuk 9.

De financiële positie van woningcorporaties wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) jaarlijks beoordeeld op basis van het business-risk-model. In hun brief van 3 augustus 2020 geeft het WSW uitleg over het borgingsplafond en borgbaarheid van MaasWonen. De restant- overliquiditeit zal eerst moeten worden aangewend voor investeringen in het DAEB-bezit en/of aflossingen van leningen. MaasWonen is gestart met het inzetten van deze overliquiditeit voor het groot-onderhoud aan de appartementen aan de Bertrand Russell. Door eenzelfde ingreep aan onze appartementen aan de Anatole France zal in 2021 het nog resterend deel van de overliquiditeit zijn ingezet. Voor nieuwe investeringen zal overleg met het WSW nodig zijn.

In de WSW-brief van 25 januari 2021 wordt aangegeven dat het risicoprofiel, ten opzichte van voorgaand jaar, is verbeterd. De risicoscore bepaalt de ruimte voor de groei van de leningenportefeuille, voor de mogelijkheden van herfinancieringen en voor de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt. MaasWonen heeft op dit terrein in het afgelopen jaar concrete stappen gezet. Dit heeft geleid tot een verbetering van de bedrijfsrisico's en daarnaast laten de financiële risico's een duidelijke verbetering zien. Hierdoor is het risicoprofiel van MaasWonen niet langer hoog, maar gemiddeld.

De uitkomst van de governance inspectie heeft de Aw in een brief van 6 januari 2021 toegelicht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er voor de Aw geen aanleiding om bij MaasWonen nader onderzoek in te stellen. De risico-inschatting voor MaasWonen is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Eerder gemaakte toezichtsafspraken zijn in 2020 afgehandeld, alleen de afspraak over risicomangement is nog niet gerealiseerd.

8.3 Mogelijke impact van risico's op resultaten en financiële positie

Waardering van het vastgoed

De Woningwet geeft voorschriften omtrent de waardering van het vastgoed in exploitatie. MaasWonen hanteert voor de waardering van de woningen de uitgangspunten zoals die in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (geactualiseerde peildatum 31 december 2020) zijn opgenomen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een softwarepakket (TMS, Transactie Management Systeem) om de waarde te kunnen bepalen.

Deze waarde kan, als gevolg van aangepaste uitgangspunten in het Handboek alsmede marktontwikkelingen, van jaar tot jaar sterk wisselen. In de jaarrekening is daarom een analyse opgenomen van de verschillen ten opzichte van de uitkomsten van vorig jaar.

Het BOG-MOG en ZOG bezit wordt, vanuit een wettelijke verplichting, door middel van taxatie bepaald. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de expertise van het bureau Colliers International. Wijzigingen in de marktwaarde hebben significante invloed op het jaarresultaat en daardoor ook op de financiële ratio's.

Voor de waardering van grondposities, sloopcomplexen en vastgoed in (her)ontwikkeling zijn deze voorschriften niet van toepassing. Deze vastgoedonderdelen worden op basis van de RJ645 gewaardeerd.

Fiscale actualia

Er speelt nog steeds een landelijke discussie over de fiscale onderhoudsvoorziening en een mogelijke (lineaire) vrijval van de voorziening in de toekomst. Dit heeft tot consequenties dat over enkele jaren een aanpassing kan worden verwacht van de belastbare winsten. Dan kan de vennootschapsbelasting eventueel hoger worden dan op grond van de voorlopige aanslag mocht worden verwacht. Om het risico van betaling van hoge heffingsrente te voorkomen, is door MaasWonen op vrijwillige basis en na goed overleg de voorlopige aanslag naar boven bijgesteld.

Marktwaardering van de derivaten-portefeuille

In de leningportefeuille van MaasWonen zijn drie leningen opgenomen waarin een zogenaamd embedded derivaat is vervat. Op basis van richtlijnen voor de jaarverslaglegging worden deze drie extendible leningen afzonderlijk gewaardeerd, waarbij de waarde mutatie via de resultatenrekening moet worden verwerkt. In de jaarrekening 2020 is een bedrag van circa € 2,3 miljoen als negatieve waarde mutatie verwerkt. Door de externe adviseur, BDO Advisory, is de marktwaarde per 31 december 2020 berekend. Per ultimo 2020 resulteerde dat in een negatieve waarde van circa € 10,5 miljoen.

De verplichte verwerking van de waardemutatie via de resultatenrekening zorgt, in de afgelopen jaren, voor sterk negatieve effecten op het jaarresultaat. Door de positieve ontwikkeling van de waarderingsgrondslagen van het vastgoed is dit negatieve resultaat veelal minder zichtbaar.

Verduurzamingsprojecten en -maatregelen: opgave MaasWonen

Vanuit een integrale conditiemeting van het woningbezit (uitgevoerd in 2020) heeft MaasWonen een goed inzicht verkregen in de bouwkundige staat van het woningbezit en de uitdagingen die hierin liggen. Dit leidt tot toename van de benodigde investeringen in zowel sloop- nieuwbouw alsmede groot onderhoud/renovaties. Het WSW stelt dat MaasWonen een belangrijke stap heeft gezet in de verbetering van haar vastgoedsturing. Toch zijn er nog een aantal belangrijke vraagstukken die aandacht behoeven. Dit zijn:

- Het uitwerken van de portefeuillestrategie in concrete complexstrategieën/complexbeheerplannen (assetmanagement).
- Het uitwerken van de financieringsstrategie MaasWonen.
- Het WSW op de hoogte houden door middel van het delen van fasedocumenten van investeringsvoorstellen

Organisatie

MaasWonen heeft in het boekjaar 2020 ook te maken gekregen met de gevolgen van de Coronacrisis. Concrete gevolgen waren de vertragingen bij groot onderhoud en duurzaamheidsinvesteringen als gevolg van stagnerende leveringen en het naleven van richtlijnen en nieuwe voorschriften vanuit de overheid. De interne maatregelen zijn gericht op het belang van de gezondheid van medewerkers en huurders en bestaan hoofdzakelijk uit het thuiswerken van veel medewerkers, waarbij met behulp van een rooster een beperkte bezetting op ons kantoor aanwezig is. Daarmee wordt de dienstverlening zo goed mogelijk gecontinueerd. Daarnaast zijn er extra voorzorgsmaatregelen genomen voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Ook de processen rond verhuringen en bezichtigingen zijn aangepast en leiden tot (beperkte) vertragingen in de aansluitende verhuur.

Op basis van berichtgeving vanuit de Rijksoverheid en WSW verwacht MaasWonen dat voldoende faciliteiten beschikbaar zijn om de liquiditeitspositie op peil te houden. Daarmee verwacht MaasWonen dat de opbrengsten beperkt dalen en mogelijk de liquiditeitspositie als gevolg van uitgestelde betalingen door huurders nog zeer tijdelijk en zeer beperkt zal beïnvloeden.

Verder is door MaasWonen geen beroep op de algemene faciliteiten vanuit de Rijksoverheid gedaan en de verwachting is ook dat dit niet nodig is.

9. Financiële continuïteit

Continuïteit van de organisatie is een voorwaarde waarbinnen de ambities van MaasWonen moeten passen. Immers, alleen als financieel gezonde corporatie is MaasWonen een betrouwbare partner voor huurders, toeleveranciers en belanghouders. MaasWonen stelt zichzelf continu de vraag:

- Hoe blijft ze financieel gezond?
- Hoe ontwikkelen zich de liquiditeiten?
- Hoe zet ze haar financiële middelen in?

De beantwoording van deze vragen komen terug in de kwartaalrapportages.

9.1 Verslaggevingsrichtlijnen

De jaarrekening is opgesteld volgens de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging (RJ-)645. MaasWonen waardeert haar vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor de bepaling van deze marktwaarde op basis van de DCF¹-methode wordt het Handboek Modelmatig waarderen Marktwaarde gebruikt.

Daarvoor heeft MaasWonen een Taxatie Management Systeem (TMS) van Ortec geïmplementeerd. In het TMS liggen de marktwaarden vast van het volledige bezit en heeft de externe taxateur de waarden voor het BOG/MOG en ZOG-vastgoed gevalideerd. Het bezit van BOG/MOG en ZOG-vastgoed wordt op de full-versie getaxeerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van externe expertise in de vorm van Colliers International.

Op grond van de RJ-290 Richtlijnen financiële instrumenten heeft MaasWonen de waardering van de embedded derivaten afgescheiden van de lening en separaat in de jaarrekening verwerkt. Het betreft drie extendible fixe-leningen, met een nominaal totaalbedrag van € 10,5 miljoen. De daarbij horende embedded derivaten (geschreven receiver swaptions) zijn gewaardeerd op actuele waarde per 31 december 2020. De waarde bedraagt circa € 10,5 miljoen negatief (2019: € 8,1 miljoen negatief).

Voor het bepalen van de actuele waarde is gebruik gemaakt van de expertise van BDO advisory.

De modaliteiten van deze drie extendible fixe-leningen zijn:

Extendible fixe-lening ad € 3,5 miljoen, 2008 - 2048,	extendible periode: 01/09/2025 - 01/09/2048
Extendible fixe-lening ad € 3,5 miljoen, 2008 - 2048,	extendible periode: 01/09/2028 - 01/09/2048
Extendible fixe-lening ad € 3,5 miljoen, 2009 - 2050,	extendible periode: 02/01/2031 - 03/01/2050

MaasWonen betaalt 3-maands Euribor zonder opslag zulks door geldgever te bepalen of een vooraf afgesproken vaste rente van 4,75% per kwartaal. Rentebasisperiode 3: kwartaalcoupon, act/360.

9.2 Renteswap

MaasWonen heeft per 31 december 2020 één renteswap in haar bezit ter afdekking van het renterisico op een roll-over-lening met een hoofdsom van € 12,0 miljoen. Dit betreft een plain vanilla interest rate swap zonder margin call-bepaling en zonder breaks, afgesloten bij de BNG Bank. Vanwege dit type derivaat is geen stresstest noodzakelijk. Deze renteswap is afgesloten om samen met het oorspronkelijke leningcontract, waarin een variabele rente is opgenomen, om te zetten naar een situatie met per saldo een vaste rente. Tevens is in dit contract afgesproken dat er geen verrekening met de bank hoeft plaats te vinden bij een waardeverandering van het contract als gevolg van fluctuaties in vaste en variabele rente. Onze pogingen om deze renteswap te laten door zakken zijn, in overleg met AW en WSW, tot nader order opgeschort.

¹ Discounted cash-flow methode= toekomstig geschatte kasstromen

Voor de waardering van de renteswap van de BNG, nominaal € 12,0 miljoen wordt in de jaarrekening kostprijs-hedge accounting toegepast.

Dit betekent dat de swap in de balans op kostprijs worden gewaardeerd. Dit is toegestaan aangezien zowel de hoofdsom, de looptijd, de start- en einddata en rentestructuur van de lening en het derivaat aan elkaar gelijk zijn. Daardoor is er sprake van een 'perfecte -' ofwel een 'effectieve hedge'.

9.3 Financiële ratio's externe toezichthouders

MaasWonen beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesysteem waarbij aansluiting is gezocht bij de financiële ratio's van de Aw en WSW. In de managementrapportages, die met de bestuurder en raad van commissarissen worden besproken, zijn afzonderlijke hoofdstukken opgenomen met de financiële ratio's en bijbehorende financiële onderbouwingen. Tevens wordt daarbij de voortgang in de afwikkeling van de aanbevelingen die door de controlerend accountant in de tussentijdse managementletter zijn opgenomen, weergegeven.

ICR

De interest coverage ratio (ICR) geeft aan in welke mate op lange termijn kan worden voldaan aan de renteverplichtingen vanuit de operationele kasstroom. De norm die door het WSW is vastgesteld, is minimaal 1,4 totaal TI. Een ICR lager dan 1,4 is een teken dat een corporatie bij een slechtweerscenario al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan onvoldoende middelen beschikbaar heeft voor aflossingen.

Recap	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	1,52	1,63	2,22	2,89	2,16	2,46	2,27	2,75	2,57	2,48	2,24
ICR: norm 1,4	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40

Tabel 10, ICR, 2020-2030



Figuur 7, ICR in relatie tot ICR norm

De resultaten van 2021 en verder zijn niet herrekend naar aanleiding van de uitkomsten van deze jaarrekening.

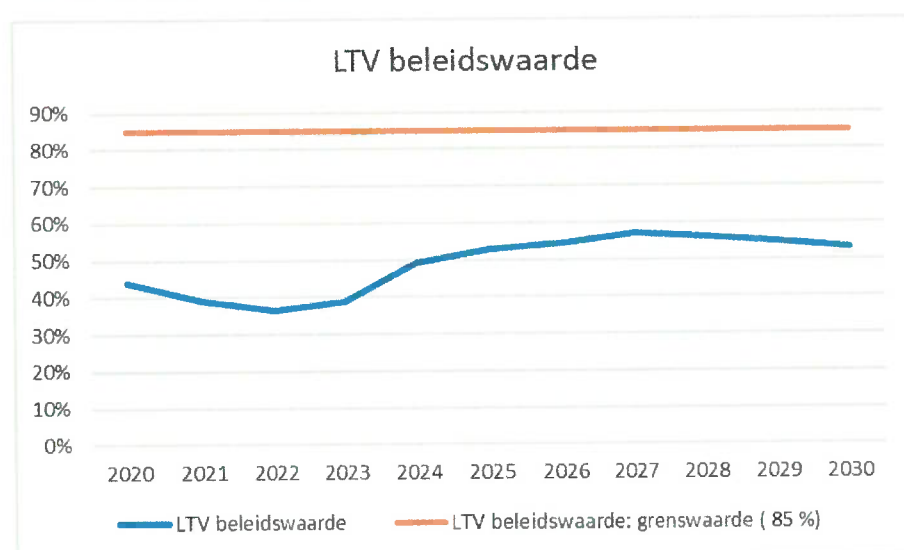
LTV

Loan to value (LTV) geeft aan in welke mate het bezit gefinancierd is met vreemd vermogen, uitgedrukt in een percentage. De WSW-grenswaarde is maximaal 85% totaal TI.

Bij de ontwikkeling van toekomstig bezit is het van belang de ontwikkeling van deze ratio te monitoren. Hierbij is de beleidswaarde gebruikt omdat deze bepalend is voor de financieringsgoedkeuring (borging) door het WSW.

Recap	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
LTV beleidswaarde											
LTV beleidswaarde	44%	39%	36%	39%	49%	53%	54%	57%	56%	55%	53%
LTV beleidswaarde: grenswaarde (85 %)	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

Tabel 11, LTV, 2020-2030



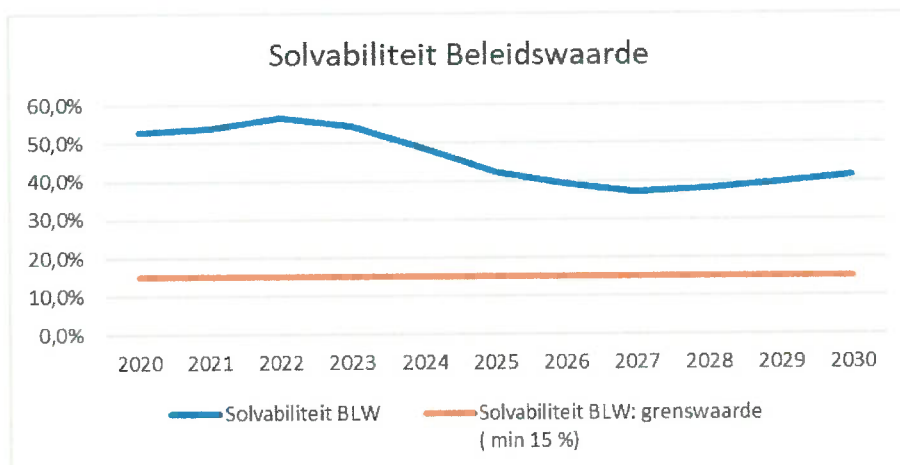
Figuur 8, LTV in relatie tot LTV grenswaarde

Solvabiliteit

De Solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen. De grenswaarde is minimaal 15% totaal TI. Hierbij is het eigen vermogen berekend als zijnde eigen vermogen volgens de balans vermeerderd met de beleidswaarde en verminderd met de marktwaarde. Hieruit is af te leiden in hoeverre MaasWonen aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

Recap	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Solvabiliteit beleidswaarde											
Solvabiliteit BLW	52,7%	53,6%	56,4%	54,5%	48,5%	42,1%	39,0%	36,8%	38,0%	39,5%	41,3%
Solvabiliteit BLW: grenswaarde (min 15 %)	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Tabel 12, Solvabiliteitswaarde, 2020-2030



Figuur 9, Solvabiliteit in relatie tot solvabiliteit grenswaarde

Naast genoemde ratio's is er ook aandacht voor de ontwikkeling van, met name, de operationele kasstromen. Het positief blijven van deze kasstroom is van belang voor toekomstige ontwikkelingen. Het WSW houdt de ontwikkeling van deze waarde ook nauwlettend in de gaten.

Dekkingsratio

Bij de dekkingsgraad gaat het om de vraag of de marktwaarde van het bezit voldoende is voor de aflossing van de lening van een corporatie. De grens ligt op maximaal 70%. MaasWonen voldoet ruimschoots aan de norm.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dekkingsratio (%)	34%	28%	25%	25%	29%	30%	31%	31%	30%	30%	29%

Tabel 13, Dekkingsratio, 2020-2030

Onderpandratio

Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Maaswonen voldoet ruimschoots aan de norm.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Onderpandratio (%)	30%	28%	25%	25%	29%	30%	30%	31%	30%	29%	28%

Tabel 14, Onderpandratio, 2020-2030

Borgingsplafond WSW

Door het WSW zijn de 24 business risk beoordeeld, in augustus 2020 is de beoordeling van het WSW ontvangen. Het risicoprofiel van MaasWonen is gemiddeld.

Bij de beoordeling is tevens het borgingsplafond voor MaasWonen betrokken. Het WSW stelt dat het borgingsplafond in casu ultimo 2021 bedraagt € 54,9 miljoen. (ultimo 2020: € 45 miljoen).

Administratieve scheiding

MaasWonen heeft gekozen voor een administratieve scheiding van het DAEB en niet-DAEB bezit.

De interne lening van de DAEB aan het niet-DAEB gedeelte van het bezit, zal volgens het overeengekomen aflossingschema worden afgelost. Het daarbij overeengekomen rentepercentage van 1,83% wordt daarbij gehanteerd.

9.4 Resultaat 2020

Het resultaat 2020 ten opzichte van de vastgestelde jaarrekening 2019 en de begroting 2020 is als volgt:

	(Bedragen x 1.000)		
	Begroting 2020	2020	2019
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	14.730	15.029	15.049
Opbrengsten servicecontracten	1.811	1.765	2.111
Lasten servicecontracten	-1.836	-1.999	-1.960
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.100	-2.787	-2.341
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.688	-4.089	-3.386
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.330	-2.068	-1.862
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.607	5.852	7.611
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.054	-6.776	-5.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.504	-14.037	33.698
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.450	7.261	27.802
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	0	238	439
Kosten overige activiteiten	0	-240	-511
Netto resultaat overige activiteiten	0	-2	-72
Overige organisatiekosten	-470	-777	-561
Leefbaarheid	-152	-176	-95
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van derivaten	0	-2.329	-2.619
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.349	-2.253	-2.676
Saldo financiële baten en lasten	-2.349	-4.583	-5.290
Resultaat voor belastingen	4.086	7.575	29.395
Belastingen	-797	529	-1.508
Resultaat na belastingen	3.289	8.104	27.887
Een 'genormaliseerd resultaat' waarbij de onderwerpen die een verstorend beeld geven op de daadwerkelijke prestaties worden uitgesloten:			
Af: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.450	-7.261	-27.802
Bij: Automatisering: implementatie erp		300	
Af: Belastingen	797	-529	1.508
Genormaliseerd resultaat	2.636	614	1.593

Tabel 15, resultaat 2020 t.o.v. begroting 2020 en jaarrekening 2019

Op basis van een genormaliseerd resultaat wijkt het werkelijk nettoresultaat over 2020 € 2.022.000 af van wat is begroot. De belangrijkste afwijking wordt veroorzaakt door het feit dat de waardeverandering van derivaten van € 2,3 miljoen niet in de begroting 2020 is opgenomen.

9.5 Financiële meerjarenprognose

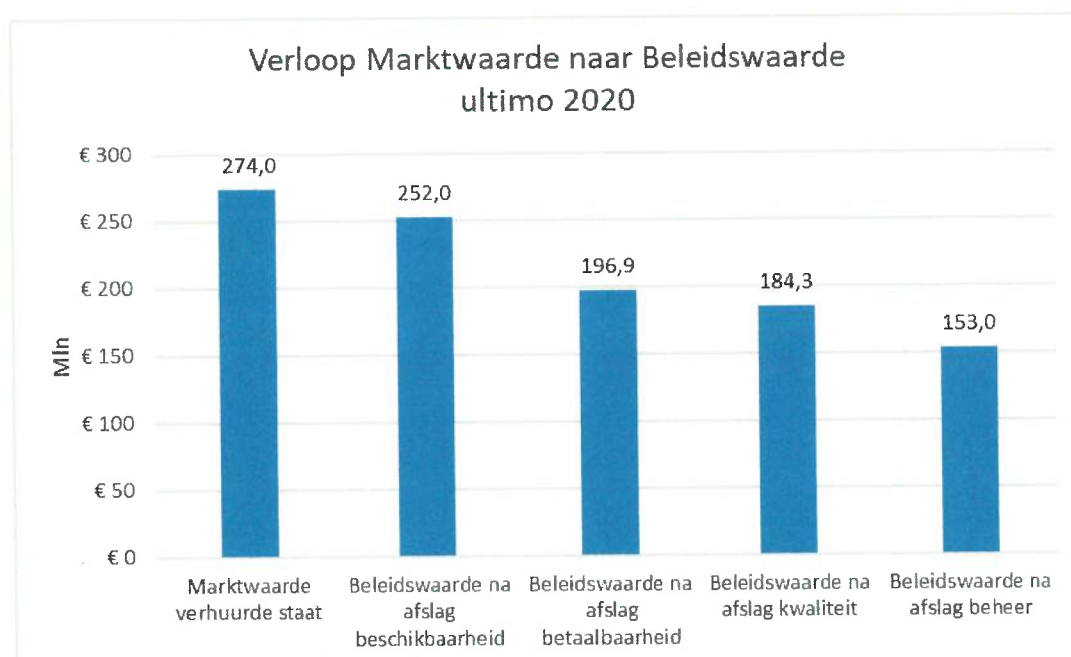
In de meerjarenprognose 2021 is het beleid van MaasWonen doorgerekend. In onderstaande tabel is aangegeven wat de effecten daarvan zijn op de financiële ratio's, aangevuld met de uitkomsten van deze jaarrekening.

Recap	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	1,52	1,63	2,22	2,89	2,16	2,46	2,27
Solvabiliteit BLW (grenswaarde: minimaal 15 %)	52,4%	53,6%	56,4%	54,5%	48,5%	42,1%	39,0%
LTV beleidswaarde (grenswaarde: maximaal 85 %)	37,3%	39,1%	36,4%	38,6%	49,1%	52,7%	54,4%

Tabel 16, effecten meerjarenprognose 2021 op financiële ratio's

9.6 Beleidswaarde versus marktwaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde van de woningen wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt hanteert. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 153,0 miljoen en is als volgt berekend:



Figuur 10, verloop marktwaarde naar beleidswaarde

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van MaasWonen. De corporatie kan niet vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of door huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie realiseren.

Wettelijke maatregelen en vooral maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld door demografie of de ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen leggen beperkingen op.

De doelstelling van de corporatie om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, maakt dat slechts een zeer beperkt deel van het vastgoed in exploitatie vervreemd wordt. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd

tot de markthuur. De werkelijke onderhouds- en beheerslasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde, omdat uit de beoogde kwaliteit- en beheer- en dienstverleningssituatie daarom vraagt.

MaasWonen kiest ervoor om, vanuit haar eigen beleidsopvattingen als Toegelaten Instelling volkshuisvesting de marktwaarde deels in te zetten voor maatschappelijke investeringen (inzet € 121,0 miljoen). In onderstaande grafiek is weergegeven hoe de beleidswaarde van € 153,0 miljoen zich verhoudt tot de marktwaarde van € 274,0 miljoen. Dit betekent dat slechts circa 55,8% van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Zie onderstaande grafiek.



Figuur 11, beleidswaarde in verhouding tot marktwaarde

9.7 Verloop marktwaarde en beleidswaarde

In 2020 is de woningmarkt in de regio weer verder aangetrokken. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor MaasWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 14,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 274 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,5 %. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier ook een bepalende factor in.

De marktwaarde van het totale bezit is toegenomen met € 14,2 miljoen van € 259,8 miljoen per ultimo 2019 naar € 274,0 miljoen per ultimo 2020. De ontwikkeling van de marktwaarde houdt verband met een aantal belangrijke factoren waaronder:

- disconteringsvoet
- ontwikkeling WOZ-waarde
- ontwikkeling van de leegwaarde

De waardering van het vastgoed in exploitatie kan van jaar tot jaar verschillen. Enerzijds door de aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (Fakton) en anderzijds door veranderingen in de marktontwikkelingen bij de toepassing van de full-waardering (BOG-bezit en de ZOG-panden). Om deze verschillen tussen de jaren enigszins te kunnen duiden is de verschillenanalyse gemaakt, waarin op complex niveau valt te duiden waar de verschillen in zitten. Onderstaande kolom geeft op

geaggregeerde niveau inzicht in de cijfers. Daarin wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaardering 2020 ten opzichte van de marktwaardering 2019.

*bedragen * € 1.000*

	2020	2019
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 273.956	€ 259.804
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 22.037	€ - 31.847
Betaalbaarheid (huren)	€ - 55.069	€ - 45.479
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 12.639	€ - 14.115
Beheer (beheerkosten)	€ - 31.224	€ - 29.121
Beleidswaarde	€ 152.987	€ 139.243

Tabel 17, verschillenanalyse waardering vastgoed in exploitatie

De ontwikkeling van de beleidswaarde per ultimo 2020 (153,0 miljoen) ten opzichte van de beleidswaarde per ultimo 2019 (139,2 miljoen) laat een positieve trend zien, grotendeels veroorzaakt door de stijging van de marktwaaarde. De volgende factoren leiden tot een stijging van de beleidswaarde:

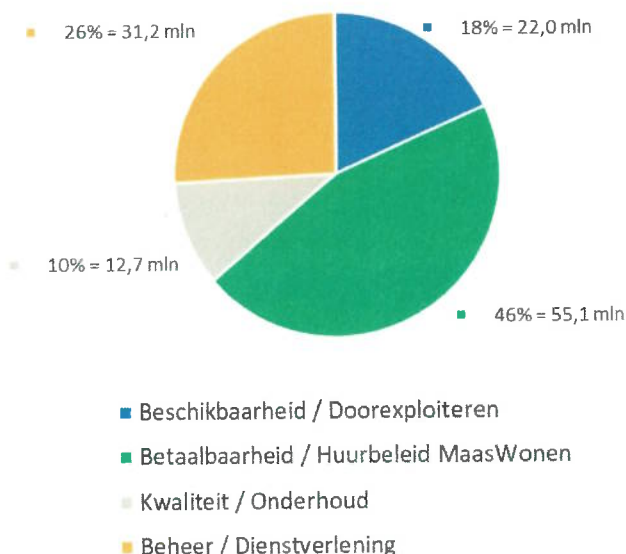
- gestegen contracthuren
- streefhuurbeleid

De in 2020 gestegen beheerkosten hebben een negatief effect op de beleidswaarde.

9.8 Beleidswaarde; inzet maatschappelijke investeringen

In de volgende grafiek is te zien welke investeringen MaasWonen doet in de verschillende maatschappelijke behoeften; het beschikbaar zijn en blijven van sociale huurwoningen (€ 22,0 miljoen), de betaalbaarheid van deze woningen voor de doelgroep (€ 55,1 miljoen), de gewenste kwaliteit van het bezit en het gewenste onderhoudsniveau (€ 12,7 miljoen) en tot slot een bij de doelgroep aansluitende vorm van beheer en dienstverlening (€ 31,2 miljoen).

Inzet 121,0 mln maatschappelijke investeringen



Figuur 12, investeringen MaasWonen in maatschappelijke behoeften

Op basis van de Handreiking verwerking beleidswaarde in het jaarverslag (Aedes), is een sensitiviteitsanalyse toegevoegd aan dit jaarverslag. Doel van deze analyse is om enig inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de beleidswaarde bij wijziging van een aantal parameters. Daarmee wordt duidelijk hoe groot het effect is van mutaties in de uitgangspunten die gehanteerd worden om tot de beleidswaarde te komen.

In tabelvorm:

Verantwoording uitkomsten sensitiviteitsanalyse		
Bedragen * € 1000		
Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	-10.998
Streefhuur per maand, per woning	€ 25 hoger	11.507
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-11.525

Tabel 18, sensitiviteitsanalyse

MaasWonen is geen commerciële belegger of commerciële verhuurder. Daarom investeert MaasWonen in maatschappelijke behoeften. Het beleid zoals door MaasWonen in overleg met maatschappelijke partijen geformuleerd en uitgevoerd leidt tot lagere inkomsten dan als commerciële partij mogelijk het geval zou zijn. Deze maatschappelijke behoeften leiden tot maatschappelijke investeringen door MaasWonen op de volgende beleidsmatige thema's;

- Beschikbaarheid; het beschikbaar houden van sociale huurwoningen vanwege de aanwezige behoefte daaraan in de maatschappij, doorexploiteren bezit en niet afstoten of uitponden.
- Betaalbaarheid; het niet vragen van markthuren maar de huren afstemmen op de vraag vanuit de in de maatschappij aanwezige doelgroepen van beleid.

- **Kwaliteit;** de investeringen in onderhoud, verbetering en verduurzaming afstemmen op de vraag vanuit de doelgroep van MaasWonen, ouderen met veelal een beperkt inkomen. Daarom investeert MaasWonen in toe- en doorgankelijkheid, in comfort (b.v. goed te verwarmen), in aspecten vanuit het thema Langer Thuis (inclusief mogelijkheden voor voorzieningen en activiteiten), in energiebesparing (veelal onrendabele investeringen voor MaasWonen) en in veiligheid (fysiek en sociaal).
- **Beheer;** MaasWonen stemt haar (personele) inzet af op haar doelgroep. MaasWonen wil de dienstverlening aan haar (toekomstige) huurders afstemmen op de behoeften van de doelgroep ouderen. Dit betekent persoonlijke aandacht (niet alle dienstverlening digitaal bijvoorbeeld), aanspreekbaarheid van de verhuurder ter plaatse (in ieder woongebouw huismeestersinzet), individuele dienstverlening (zoveel mogelijk individuele bezichtigingen en afgestemde introductie bij nieuwe verhuringen), veel aandacht voor huurdersparticipatie (stimuleren bewonerscommissies en regelmatig overleg met woonconsulenten) en veel aandacht voor het mogelijk maken van voorzieningen en activiteiten, ook in het kader van het Programma Langer Thuis.

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat MaasWonen vanuit haar eigen beleid dus niet de volledige marktwaarde van € 274 miljoen zal realiseren.

VI Jaarrekening

Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

		(Bedragen x € 1.000)	
Ref.		31-12-2020	31-12-2019
ACTIVA			
<u>Vaste activa</u>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	251.031	238.454
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	22.925	21.351
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	3.216	623
		<u>277.171</u>	<u>260.427</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	377	454
		<u>377</u>	<u>454</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Latente belastingvorderingen	3	1.805	1.511
		<u>1.805</u>	<u>1.511</u>
Totaal vaste activa		279.353	262.392
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Vorderingen</u>			
	4		
Huurdebiteuren	4.1	229	81
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.2	1.251	190
Overige vorderingen	4.3	248	211
Overlopende activa	4.4	76	500
		<u>1.804</u>	<u>982</u>
<u>Liquide middelen</u>	5	5.343	12.941
Totaal vlottende activa		7.147	13.923
Totaal activa		<u>286.500</u>	<u>276.314</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring
afgegeven d.d. 10/06/2021.

		(Bedragen x €1.000)	
PASSIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<u>Eigen vermogen</u>	6		
Overige reserves		35.533	20.932
Herwaarderingsreserve		164.641	151.355
Resultaat boekjaar		<u>8.104</u>	<u>27.887</u>
		208.277	200.173
<u>Voorzieningen</u>	7		
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	5.655	4.328
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	383	1.267
Overige voorzieningen	7.3	<u>692</u>	<u>710</u>
		6.730	6.305
<u>Langlopende schulden</u>	8		
Leningen kredietinstellingen	8.1	50.535	56.888
Derivaten	8.2	<u>10.475</u>	<u>8.146</u>
		61.010	65.034
<u>Kortlopende schulden</u>	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	6.399	1.741
Schulden aan leveranciers	9.2	2.112	1.353
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	380	434
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	0	28
Overige schulden	9.5	3	1
Overlopende passiva	9.6	<u>1.589</u>	<u>1.246</u>
		10.483	4.802
Totaal passiva		<u>286.500</u>	<u>276.314</u>



Winst-en-verliesrekening over 2020

		(Bedragen x € 1.000)	
	Ref.	2020	2019
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>			
Huuropbrengsten	10	15.029	15.049
Opbrengsten servicecontracten	11	1.765	2.111
Lasten servicecontracten	12	-1.999	-1.960
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-2.787	-2.341
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-4.089	-3.386
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.068	-1.862
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.852	7.611
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	16		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.776	-5.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.037	33.698
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.261	27.802
<u>Overige activiteiten</u>	17		
Opbrengsten overige activiteiten		238	439
Kosten overige activiteiten		-240	-511
Netto resultaat overige activiteiten		-2	-72
Overige organisatiekosten	18	-777	-561
Leefbaarheid	19	-176	-95
<u>Financiële baten en lasten</u>			
Waardeveranderingen van derivaten	20	-2.329	-2.619
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	0	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	22	-2.253	-2.676
Saldo financiële baten en lasten		-4.583	-5.290
<u>Resultaat voor belastingen</u>		7.575	29.395
Belastingen	23	529	-1.508
<u>Resultaat na belastingen</u>		8.104	27.887

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring
afgegeven d.d. 10/06/2021.

Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2020

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2020	2019
Huren	15.305	15.592
Vergoedingen	1.765	2.087
Overige bedrijfsontvangsten	124	1
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	17.194	17.680
Personeelsuitgaven	-2.455	-2.198
Onderhoudsuitgaven	-3.170	-2.924
Overige bedrijfsuitgaven	-4.810	-4.832
Renteuitgaven	-2.395	-2.375
Verhuurderheffing	-1.344	-1.160
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-35	-10
Vennootschapsbelasting	-1.736	-1.232
Saldo uitgaande kasstromen	-15.946	14.730
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.248	2.950
<u>(Des) investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen	0	0
Totaal ontvangsten	0	0
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	-551	-127
Woningverbeteringen	-6.533	-1.297
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	-22	-58
Totaal uitgaven	-7.106	-1.482
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-7.106	-1.482
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-1.741	-1.979
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.741	-1.979
Totale mutatie liquide middelen	-7.598	-511
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	12.941	13.452
Liquide middelen eindstand	5.343	12.941
Mutatie liquide middelen	-7.598	-511

Toelichting behorende bij de jaarrekening 2020

Toegelaten instelling

MaasWonen gevestigd te Rotterdam aan de Sinclair Lewisplaats nummer 20, 3068 EC Rotterdam, is een stichting met de status van Toegelaten Instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

Stichting MaasWonen is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41129724.

Op één complex na is al het bezit van MaasWonen gelegen in de gemeente Rotterdam. Alleen het complex Carnisseborgh bevindt zich in de gemeente Barendrecht.

MaasWonen is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed, DAEB en niet-DAEB.

De activiteiten van MaasWonen vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2020.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde") bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen. Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar MaasWonen vloeien en het mogelijk is om de omvang van de opbrengsten op betrouwbare wijze vast te stellen.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Continuïteitveronderstelling

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Maas Wonen en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Grondslagen en uitgangspunten voor toerekening van activa, verplichtingen, baten en lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

Activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen die volledig toe zien op de DAEB- of niet DAEB activiteiten, zijn volledig aan de DAEB- of niet DAEB tak toegerekend. Activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen die toe zien op de DAEB- of niet DAEB activiteiten, zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de DAEB- of niet DAEB tak. De verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel in de huren van de DAEB ten opzichte van het aandeel van in de huren van de niet-DAEB tak.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van MaasWonen.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (uitsluitend voor het deel van het vastgoed gewaardeerd op basis van full-versie): Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door MaasWonen en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van MaasWonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed op de openingsbalans mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten. De onder de financiële vaste activa ressorterende latente belastingvorderingen worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.¹ Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden.

Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De instelling bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

¹Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige

betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs'

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering.

Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de instellingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en krediet omstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vastgoedbeleggingen DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB vindt per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel. De aard van de niet-DAEB activiteiten zijn: verhuur van woningen in de vrije sector, van parkeergelegenheden en bedrijfsmatig onroerend goed.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Marktwaaarde

Waardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). MaasWonen past voor de BOG/MOG/ZOG de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. De woningen worden met de basisversie gewaardeerd.

Onder punt 1.1 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaaarding tegen marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van MaasWonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van MaasWonen komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Full waardering vastgoed

Full-versie taxaties zijn uitgevoerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs. Deze taxateurs zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de verantwoording van de taxateur is vastgelegd, zijn in het bezit van MaasWonen.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('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 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.

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.

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

[illegible]

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
BOG							
Achterstallig onderhoud							
Mutatieleegstand (in maanden)	214,00	214,00	214,00	214,00	214,00	214,00	214,00
Markting (% van de markajaarhuur)	6	6	6	6	6	6	6
Beheerskosten BOG (3% vd markthuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Gemeentelijk OZB	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%
Overdrachtskosten	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Exit yield	7,00%	9,00%	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%
Disconteringsvoet	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%
MOG							
Instandhoudingsonderhoud m2							
Mutatie onderhoud m2	7,48	7,48	7,48	7,48	7,48	7,48	7,48
Achterstallig onderhoud	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Mutatieleegstand (in maanden)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Markting (% van de markajaarhuur)	6	6	6	6	6	6	6
Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Gemeentelijk OZB	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%	0,3580%
Overdrachtskosten	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Exit yield	7,00%	9,00%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Disconteringsvoet	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud m2	9,91	9,91	9,91	9,91	9,91	9,91	9,91
Mutatie onderhoud m2	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de markjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten ZOG (2,5% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijk OZB	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%
Overdrachtskosten	7,00%	9,00%					
Exit yield	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%
Disconteringsvoet	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%
Instandhouding sonderhoud - Parkeerplaats	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Beheerskosten - Parkeerplaats	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00
Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
Verkoopkosten	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
Mutatieleegstaand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	7,00%	9,00%					
Mutatiekans doorexploiteren	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Mutatiekans uitponden	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Exit yield	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%
Disconteringsvoet	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%

In het doorexploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingssysteem. Indien de huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

In de full-versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is.

De volgende vrijheidsgraden zijn in de waarderings van MaasWonen door de taxateur toegepast:

BOG / MOG / INTRAMURALE ZORG	
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 dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nageboolste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie
	voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2020. Achterstallig onderhoud is wel van toepassing bij complex 303.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basis versie met dien verstande dat alle contractvoorwaarden en bijzondere afspraken door MaasWonen juist zijn aangeleverd (in de waarderingssoftware).
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Rotterdam, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Complex 351 betreft erfpacht, waarvan de canon tot 30 maart 2044 is afgekocht. In verband met toekomstige canonbetalingen is een eenmalige correctie ingerekend. Complex 410 betreft erfpacht, waarvan de canon is afgekocht tot 1 december 2033. Ook hier is in verband met toekomstige canonbetalingen een eenmalige correctie ingerekend.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG / MOG / Intramurale zorg is het uitsluitend doorrekenen van het exploitatiescenario.

Bron: taxatierapport BOG/MOG/ZOG Colliers International portefeuille Stichting MaasWonen

Verschillenanalyse: Marktwaardering 2020 versus Marktwaardering 2019

Overwegingen

In het bezit van MaasWonen hebben mutaties plaatsgevonden in 2020. Er zijn 4 VHE's in exploitatie (DAEB) toegevoegd. De basisgegevens zijn, buiten de macro-economische parameters en gegevens die

jaarlijks wijzigen, niet gewijzigd. TMS is gebruikt als softwaresysteem om de marktwaarde te berekenen. Dit verschilt niet van marktwaardering 2019.

Verschillen analyse

Genoemde toename van de marktwaarde van het bezit met 5,5 % heeft als belangrijkste oorzaken:

Oorzaken	Bedragen x € 1.000	Toelichting
Toename als gevolg van overige voorraadmutaties	€163	Er zijn 4 VHE's in exploitatie gekomen met een gemiddelde marktwaarde van 40.855 als gevolg van overige voorraadmutaties.
Toename als gevolg mutatie objectgegevens	€ 23.894	De stijging van de gemiddelde WOZ-waarden van de woningen met ca. 15,74% is de belangrijkste veroorzaker.
Daling als gevolg van methodische wijzigingen Handboek en software	- € 2.645	In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde (effect +/- 506). Echter de wijziging in het handboek met betrekking tot de verhoging van de overdrachtskosten naar 9% heeft een negatief effect op de marktwaarde (effect -/-3.776).
Aanpassingen van de parameters als gevolg van validatie van het Handboek	-€3.411	Belangrijkste onderdeel is de aanpassing van de disconteringsvoet doorexploiteren van woningen na validatie (effect -0,06 %).
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-€ 3.184	Belangrijkste onderdeel is de daling van de leegwaardestijging (effect -/-3,70%) en de stijging van de gemiddelde markthuur (BOG, MOG, ZOG) als gevolg van gevolg van de marktontwikkelingen (effect +/- 4,3%)

Als toets van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is de Fakton-rapportage: Marktentwikkelingen marktwaarde verhuurde staat 2020 gebruikt. Daarin is aangegeven dat voor de omgeving Rotterdam:

	Rapportage Fakton	Toegepast bij MaasWonen
Aanpassing disconteringsvoet	-/- 0,15%	-/- 0,16%
WOZ-waarde 2020 t.o.v. 2019	17,50 %	14,34 %
Leegwaardestijging 2020	8,50 %	7,60 %
Markthuur 2020 t.o.v. 2019	4,00 %	4,24 %

De toegepaste gemiddelde stijging van de WOZ-waarden in de berekening lijkt ten opzichte van de Fakton-rapportage aan de lage kant. Dit wordt met name veroorzaakt door de achterblijvende waardeontwikkeling van het zorgvastgoed van MaasWonen. De gemiddelde WOZ-stijging van de woningen van MaasWonen (+ 15,74%) ligt echter in lijn met de toegepaste stijging van 's-Gravenhage (+14,6%) en Utrecht (+13,0%).

De leegwaardestijging zoals die is gepresenteerd is iets lager dan wellicht had mogen worden verwacht. Hieraan ligt als mogelijke verklaring ten grondslag dat, ondanks een behoorlijk WOZ-stijging wordt gerealiseerd, de ontwikkeling van de leegwaardestijging min of meer gelijke tred zou houden. De feitelijke leegwaardestijging ligt evenwel op een hoger niveau. Als belangrijke factor hierbij kan worden aangemerkt dat Fakton-rapportage uitgaan van generiek vastgoed typering, terwijl in de onderhavige situatie vastgoed typische ordening ter zake categorale ouderhuisvesting aan de orde is.

Bepaling van de beleidswaarde

In de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. MaasWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% - 90% - 95% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten in plaats van marktconforme kosten terzake. Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd overeenkomstig handboek marktwaardering 2020, bijlage 1, op basis van het totaal van de posten 'Kosten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele kosten en exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerskosten als onderdeel van het 'nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

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

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur	€ 542 per woning	€ 529 per woning
Onderhoud + beheer	€ 3.044	€ 2.830
Verhuurderheffing	€ 1.344.331	€ 1.159.680
Discontovoet	6,20%	6,24%

De beleidswaarde is bepaald op basis van going concern en conform het waarderingshandboek, actualisatie peildatum 31 december 2020.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

9.1.1 Overzicht verloop marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2020

bedragen * € 1.000

	2020		2019	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 273.956		€ 259.804
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 22.037		€ - 31.847	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 55.069		€ - 45.479	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 12.639		€ - 14.115	
Beheer (beheerkosten)	€ - 31.224		€ - 29.121	
Beleidswaarde		€ 152.987		€ 139.243

9.1.2 Wettelijke huurverlaging 2021

Als gevolg van de wettelijke huurverlaging per 1 mei 2021, voor MaasWonen is deze bepaald op € 4.000 minder aan huurinkomsten per maand, daalt de marktwaarde met € 0,6 miljoen en de beleidswaarde met € 0,5 miljoen. Op het totale niveau van de marktwaarde respectievelijk de beleidswaarde is dit niet materieel te noemen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Vornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door MaasWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het MT-besluit in het besluitvormingsproces van MaasWonen.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2020 zijn de definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2020. De beleidswaarde 2020 is met € 13,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. Voor een bedrag van € 11,4 miljoen wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2020 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingtechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

9.1.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan MaasWonen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door MaasWonen in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

MaasWonen bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde. Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven op basis van vigerende levensduren.

In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiele vaste activa in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiele vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

De grondslagen voor de financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofdstuk Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of

vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

9.1.4 Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is
- rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Voorzieningen latente belastingverplichtingen: de grondslagen voor de latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder Belastingen.

Voorzieningen onrendabele investeringen

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt. Zie de grondslagen onder het hoofd Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen voorziening loopbaanontwikkelingsbudget, voorziening jubilea, voorziening en voorziening terug te betalen subsidies:

- De voorziening jubilea betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.
- De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de cao-woondiensten.

De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en/of verliezen af te wikkelen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder paragraaf inzake financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder paragraaf inzake financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van MaasWonen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de 'Lasten servicecontracten' door: 'Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.'

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend door:

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.' door: 'De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft

onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Toegerekende organisatie-, leefbaarheids- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelskosten, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet-directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling in relatie tot ons personeelsbestand zijn de kosten toegerekend aan een bepaalde activiteit, zie onderstaande tabel.

	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Kosten overige activiteiten	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid
FTE	14,83	6,36	1,25	3,91	0,81
%	54,5%	23,4%	4,6%	14,5%	3,0%

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode, waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door MaasWonen.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de best mogelijke schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting in de toekomst af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winsten-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van MaasWonen. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is

toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake is van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen, die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van MaasWonen komen, wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatsleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging.

Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door MaasWonen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover MaasWonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit

financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Toelichting op te onderscheiden posten van de balans

1.1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Verloop:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	101.004	100.976
Cumulatieve herwaarderingen	<u>137.449</u>	<u>106.175</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>238.454</u>	<u>207.151</u>
Mutaties		
Investerings – initiële verkrijgingen	113	29
Mutatie marktwaarde	<u>12.464</u>	<u>31.274</u>
Totaal mutaties	<u>12.577</u>	<u>31.302</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	101.117	101.004
Cumulatieve herwaarderingen	<u>149.913</u>	<u>137.449</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>251.031</u>	<u>238.454</u>

De WOZ-waarde van het DAEB vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2019 totaal € 243.092 (per 1 januari 2018 € 210.122).

Het aantal DAEB eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2020: 2.311 eenheden (31-12-2019: 2.307). Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. MaasWonen heeft het WSW gevolmachtigd om in voorkomende gevallen een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2020 31-12-2019

Verloop:

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.901	11.901
Cumulatieve herwaarderingen	9.449	7.025
Boekwaarde per 1 januari	<u>21.351</u>	<u>18.926</u>

Mutaties

Investerings – initiële verkrijgingen	115	1
Mutatie marktwaarde	1.459	2.425
Totaal mutaties	<u>1.574</u>	<u>2.425</u>

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.016	11.901
Cumulatieve herwaarderingen	10.909	9.449
Boekwaarde per 31 december	<u>22.925</u>	<u>21.351</u>

De WOZ-waarde van het Niet-DAEB vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2019 totaal € 24.365 (per 1 januari 2018 € 21.589).

Het aantal Niet-DAEB eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2020: 127 eenheden (31-12-2019: 127).

Zoals gemeld maakt MaasWonen voor de waardering van de reguliere woningen in het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie van de marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele brandbreedte van de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele brandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurance-rapport.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Saldo uitgaven begin boekjaar	2.191	434
Bij: investeringen nieuwbouw en renovatie	7.953	1.757
Saldo uitgaven einde boekjaar	10.144	2.191
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-6.928	-1.568
Saldo einde boekjaar	3.216	623

Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
- Bertrand Russellplaats	6.946	1.568
- Simeon & Anna Zorg	1.004	334
- De Naber Groepwoningen	934	23
- Anatole France	649	-
- Wilgenborgh	275	48
- Kerklokatie H/S	156	156
- Laurens II	127	-
- Joachim & Anna Zorg	52	46
- Wi Mofina Tampe	2	2
- Liduina Zorg	-	15
	10.144	2.191

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het totale mutatie-overzicht van de roerende in exploitatie en de overige zaken is als volgt:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Aanschafwaarde	1.653	1.607
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.200</u>	<u>-1.088</u>
Boekwaarde begin boekjaar	<u>454</u>	<u>519</u>
Investerings	31	46
Afschrijvingen	-108	-112
Aanschafwaarde	1.684	1.653
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.308</u>	<u>-1.200</u>
Boekwaarde einde boekjaar	<u>377</u>	<u>454</u>

3. Latente belastingvorderingen

Tot 2012 was Stichting MaasWonen vrijgesteld van VPB. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2012 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst, de zogenaamde VSO2A die op 27 juni 2014 bekend is geworden. Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2A een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten.

Vastgoed dat Stichting MaasWonen al op 1 januari 2012 bezat wordt op grond van VSO2A op de openingsbalans gewaardeerd op een percentage van de WOZ-waarde. Over de waardering van het zorgvastgoed voor zover het de niet-woningen betreft zijn afwijkende afspraken gemaakt voor de zorgcorporaties. Ten aanzien van deze categorie heeft de Belastingdienst de WOZ-waardering losgelaten en wordt een taxatiemodel gebruikt voor de waardering van dit vastgoed op de openingsbalans.

Daarna verkregen vastgoed wordt fiscaal in beginsel gewaardeerd op kostprijs verminderd met afschrijvingen. Bij de fiscale waardering van vastgoed is verder van belang dat de fiscale afschrijvingslast wettelijk beperkt is.

Leningen en derivaten zijn aan de hand van een van de VSO2A deel uitmakende rentecurve op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2012 gewaardeerd op marktwaarde.

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van derivaten. Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde begin boekjaar	1.511	1.431
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	<u>294</u>	<u>80</u>
Boekwaarde einde boekjaar	<u>1.805</u>	<u>1.511</u>

De post latente belastingvorderingen van circa EUR 1,8 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen. Het tijdelijke verschil van 1,8 miljoen heeft betrekking op de embedded derivaten. Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode (nominale waarde waarderingsverschil 2,7 miljoen).

4.1 Huurdebiteuren

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
--	------------	------------

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Huurdebiteuren	360	185
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-131</u>	<u>-104</u>
	<u>229</u>	<u>81</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2020 2,32% en voor 2019 1,23%.

4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
--	------------	------------

Vennootschapsbelasting	<u>1.251</u>	<u>190</u>
	<u>1.251</u>	<u>190</u>

De belastingvordering 2020 per ultimo 2020 ad € 1.251.000, bestaat uit een betaalde voorlopige aanslag 2020 van € 803.000 alsmede correcties vennootschapsbelasting ad € 448.000 met betrekking tot de jaren 2019, 2018 en 2017.

4.3 Overige vorderingen

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
--	------------	------------

Diverse vorderingen	248	211
Af: voorziening	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>248</u>	<u>211</u>

Alle vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar. De boekwaarde van de opgenomen vorderingen benadert de reële waarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

4.4 Overlopende activa

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitbetaalde kosten	73	419
Afrekening servicekosten	-	79
Diversen	3	2
	<u>76</u>	<u>500</u>

5 Liquide middelen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Depositor rekening	5.000	10.000
Rekening-courant banken	342	2.940
Kasmiddelen	1	1
	<u>5.343</u>	<u>12.941</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

6. Eigen vermogen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	200.173	172.287
Mutaties boekjaar	8.104	27.887
Stand per 31 december	<u>208.277</u>	<u>200.173</u>

6.2 Overige reserves

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	48.819	53.978
Uit resultaatbestemming	8.104	27.887
Realisatie herwaardering	-	-
Overige mutaties	-13.286	-33.046
Stand per 31 december	<u>43.637</u>	<u>48.819</u>

6.3 Herwaarderingsreserve

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	151.355	118.309
Uit resultaatbestemming	-	-
Naar overige reserve	13.286	33.046
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	<u>164.641</u>	<u>151.355</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	vastgoed in exploitatie		Totaal
	DAEB	niet-DAEB	
Stand per 1 januari 2020 volgens jaarrekening	138.765	12.590	151.355
Realisatie door verkoop	-	-	-
Realisatie door sloop	-	-	-
Uit resultaatbestemming	-	-	-
Overige mutaties	12.972	315	13.286
Boekwaarde per 31 december 2020	151.736	12.904	164.641

6. Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op portefeuilleniveau bij waardering tegen basisversie en op complexniveau bij waardering tegen full-versie.

Per 31 december 2020 is in totaal € 164,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 151,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 121,0 miljoen (2019: € 120,6 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van MaasWonen.

6. Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2020 is opgenomen in de post 'Resultaat boekjaar' van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2020 ad. EUR 8.103.815 (2019 EUR 27.886.811) als volgt te bestemmen, conform artikel 29 van de statuten:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad EUR 8.103.815 (2019 EUR 27.886.811) ten gunste van de overige reserves te brengen.

7.1 Voorziening onrendabele investeringen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2020	31-12-2019
Onrendabele toppen begin boekjaar	5.896	5.896
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	<u>-1.568</u>	<u>-6.928</u>
Saldo voorziening begin boekjaar	4.328	-1.032
Onrendabele toppen begin boekjaar	5.896	-
Nieuwe onrendabele toppen	6.304	5.896
Bijstelling onrendabele toppen	384	-
Opgeleverde projecten	<u>-</u>	<u>-</u>
Onrendabele toppen einde boekjaar	12.583	5.896
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	<u>-6.928</u>	<u>-1.568</u>
Saldo voorziening einde boekjaar	<u>5.655</u>	<u>4.328</u>

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	1.267	1.252
Dotaties boekjaar	-	14
Onttrekkingen boekjaar	<u>-883</u>	<u>-</u>
Saldo einde boekjaar	<u>383</u>	<u>1.267</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De belastinglatenties worden conform wet - en regelgeving en praktische handreikingen daartoe beschikbaar gesteld, gewaardeerd volgens de contante waarde methode.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 383.000 (nominale waarderingsverschil € 486.000) . Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode.

7.3 Overige voorzieningen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	1.267	1.252
Dotaties boekjaar	-	14
Onttrekkingen boekjaar	<u>-883</u>	<u>-</u>
Saldo einde boekjaar	<u>383</u>	<u>1.267</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De belastinglatenties worden conform wet - en regelgeving en praktische handreikingen daartoe beschikbaar gesteld, gewaardeerd volgens de contante waarde methode.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 383.000. Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode.

Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 1 januari 2010 heeft de werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. MaasWonen heeft een in rechte afdwingbare (cao) verplichtingen en is grotendeels langlopend (15 jaar).

Voorziening jubilea

De voorziening jubilea heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband en is grotendeels langlopend (> 5 jaar).

Voorziening terug te betalen subsidies

De voorziening terug te betalen subsidies betreft ontvangen subsidies voor een nieuwbouwproject, waarvan het onzeker is of de ontvangen bedragen terugbetaald dienen te worden. Deze voorziening heeft naar verwachting een looptijd langer dan 1 jaar (1-5 jaar).

8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het totale mutatie-overzicht is als volgt:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Leningen kredietinstellingen	50.535	56.888
	<u>50.535</u>	<u>56.888</u>
Schuldrestant begin boekjaar	58.628	60.485
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	-1.741	-1.902
Amortisatie rentelasten	46	46
Schuldrestant einde boekjaar	<u>56.934</u>	<u>58.628</u>
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.399	-1.741
Saldo langlopende schulden	<u>50.535</u>	<u>56.888</u>
Schuldrestant einde boekjaar	<u>56.934</u>	<u>58.628</u>
Te amortiseren kostprijs per einde boekjaar	366	412
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.300</u>	<u>59.040</u>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
- Vastrentende leningen	34.800	36.540
- Variabele rentende lening	12.000	12.000
- Extended leningen	10.500	10.500
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.300</u>	<u>59.040</u>
Marktwaarde langlopende leningen	<u>81.790</u>	<u>81.602</u>

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Eind 2020 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,997% (2019: 3,992%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 10,3 jaar (2019: 10,33 jaar).

8.2 Overige schulden

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	8.146	5.527
Mutatie waardeverandering derivaten	<u>2.329</u>	<u>2.619</u>
Saldo einde boekjaar	<u>10.475</u>	<u>8.146</u>

De overige schulden hebben betrekking op de derivaten niet in hedgerelatie.

MaasWonen heeft een drietal extendible leningen met een totale hoofdsom van EUR 10,5 miljoen. De in contracten besloten afgeleide instrumenten zijn afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt omdat:

- de economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat en;
- het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Vornoemde afgescheiden afgeleide instrumenten zijn, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Kortlopend deel langlopende schulden	<u>6.399</u>	<u>1.741</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2020 EUR 3,5 miljoen (2019: EUR 3,5 miljoen). Op balansdatum wordt van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

9.2 Schulden aan leveranciers

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019
Crediteuren	<u>2.112</u>	<u>1.353</u>

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2020	31-12-2019
Omzetbelasting	380	430
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	-	4
	<u>380</u>	<u>434</u>

9.4 Schulden ter zake van pensioenen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2020	31-12-2019
Pensioenpremies	-	28
	<u>-</u>	<u>28</u>

9.5 Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2020	31-12-2019
Personeelsvereniging	3	1
	<u>3</u>	<u>1</u>

9.6 Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	794	1.008
Afrekening servicekosten	280	-
Vooruitontvangen huren	95	108
Reservering verlofdagen	171	112
Te betalen facturen	249	17
	<u>1.589</u>	<u>1.246</u>

Financiële instrumenten

Algemeen

MaasWonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die MaasWonen blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeits-risico. Om deze risico's te beheersen heeft MaasWonen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van MaasWonen te beperken.

MaasWonen zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps, om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Kredietrisico

MaasWonen loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat MaasWonen loopt bedraagt EUR 1,96 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad EUR 0,23 miljoen, vordering vennootschapsbelasting ad EUR 1,4 miljoen, overige vorderingen ad EUR 0,25 miljoen, overlopende activa ad EUR 0,08 miljoen.

Krediet Mitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad EUR 0,23 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan BNG-bank en ABN AMRO die volgens Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van tenminste A; in onderstaande tabel is de rating per bank weergegeven:

Naam van de bank	Moody's	Fitch	Standard & Poors
BNG	AAA	AAA	AAA
ABN AMRO	A1	A+	A

MaasWonen heeft geen actief beleggingsbeleid. De beleidsregels verantwoord beleggen zijn geïntegreerd in het treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) van MaasWonen. De beleggingen van MaasWonen voldoen ultimo 2018 aan de geldende wet- en regelgeving.

Renterisico en kasstroomrisico

Het rentepercentage van de gemiddelde leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 4,00 % (2019: 3,99 %).

Het totaal aangetrokken oorspronkelijke hoofdsom van alle leningen bedraagt gedurende heel 2020 EUR 76,06 miljoen.

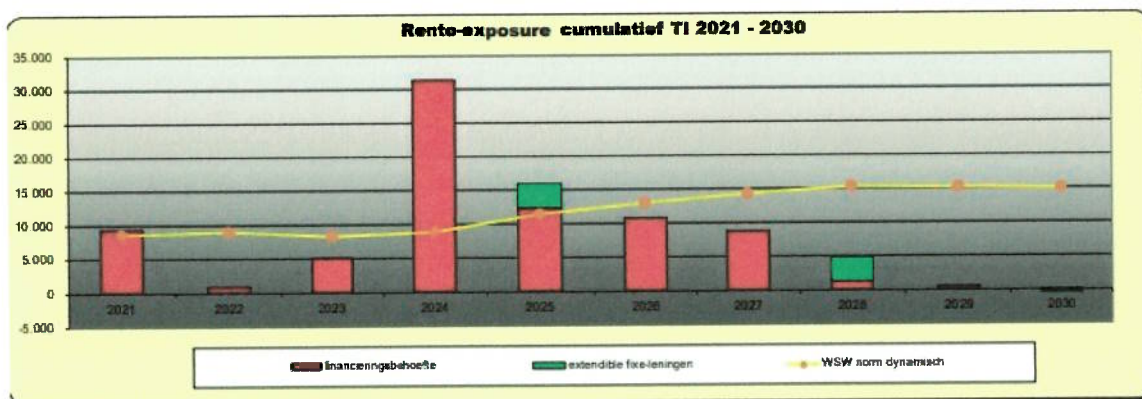
Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 57,30 miljoen (2019: EUR 59,04 miljoen). De genoemde bedragen zijn gelijk aan de oorspronkelijke hoofdsommen van de leningen.

Over het boekjaar 2020 was de rentelast over de renteswaps EUR 0,48 miljoen (2019: EUR 0,48 miljoen).

Renterisico en rentemanagement:

Met rentemanagement worden alle maatregelen ter beheersing van negatieve effecten door renteschommelingen op het resultaat bedoeld alsmede de bescherming van balansverhoudingen tegen

nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het geldvolume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel hiervan is beperking van de jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of rente-conversie. En daarnaast het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijkse renteresultaat. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.



Grafiek: rente-exposure bestaande leningenportefeuille 2021-2030

In bovenstaande grafiek is de situatie per 31 december 2020 weergegeven op basis van de uitgebrachte financiële (meerjaren)begroting 2021.

In 2024 sprake is uitsluitend sprake van een bovenmatig renterisico als gevolg van de verplichte eindaflossing van de rolloverlening ad. € 12,0 miljoen met een bijbehorende renteswap

Vanaf 2029 neemt de verwachte financieringsbehoefte af door beperkt opgenomen investeringen in de (meerjaren)begroting.

Voor de genoemde periode voldoet MaasWonen in 2024 niet aan de 15%-norm. Dit betreft voornamelijk een herfinancieringsmoment vanuit de bestaande leningportefeuille.

Er is geen sprake van valutarisico of andere marktprijsrisico's.

Binnen MaasWonen is een treasurycommissie actief met ondersteuning van externe deskundigheid en MaasWonen heeft de monitoring van de financial risks (WSW) geborgd in haar processen.

MaasWonen heeft het renterisico van de rolloverlening ad. EUR 12,0 miljoen afgedekt door een afgesloten renteswap.

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Hoofdsom		Te betalen rente		ontvangen rente	Startdatum	Einddatum	Hedge relatie	(Bedragen x € 1.000)
								ultimo 2020
1	12.000	4,883%	3m Euribor	3-6-2008	03/36/24	Ja		-9.406
<u>12.000</u>								<u>2.594</u>

Het reële-waarde-renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente.

Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen (exclusief afgeleide instrumenten) 10,28 jaar. Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de marktwaarde van de leningen met 10,28% zal dalen. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt per balansdatum 2020 EUR 81,8 miljoen (2019 EUR: 81,6 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

	(Bedragen x € 1.000)
	31-12-2020
- Marktwaarde leningenportefeuile	70.523
- Marktwaarde renteswap BNG	2.254
- Marktwaarde embeddeds extendible leningen	9.013
Totaal Marktwaarde langlopende leningen	<u>81.790</u>

Valutarisico

MaasWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's. MaasWonen kent geen debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

Prijrisico

MaasWonen heeft geen aandelen en loopt daarom geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsprognose is een vast agendapunt tijdens het overleg van de treasurycommissie.

Bijstellingen in de prognoses op korte termijn hebben vooral te maken met afwijkingen in het bijzonder onderhoud (extra onderhoudsuitgaven vanwege gewijzigde wetgeving op het gebied van brand veiligheid en de zorg). Voor de langere termijn wordt getoetst of blijvend wordt voldaan aan eigen financiële ratio's en de externe ratio's van het WSW en de AW.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als MaasWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar of toegezegd is.

Aan de belangrijkste voorwaarden voor een goed inzicht in de liquiditeitsbehoeften wordt voldaan:

- visie op het bezit met een meerjarenonderhoudsbegroting die daarop afgestemd is;
- gedegen en behoudend huurbeleid met een doelgroep in een groeiende markt;
- de renterisico's van de bestaande leningportefeuille zijn beperkt

Concentratie liquiditeitsrisico

MaasWonen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	(Bedragen x € 1.000)
	31-12-2020
- BNG	19.752
- NWB	26.454
- Nationale Nederlanden	11.093
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.300</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij BNG en NWB. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen en de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

MaasWonen ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 30 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt MaasWonen over de volgende kredietruimte:

Een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekeningcourant krediet van EUR 3,5 miljoen.

De te betalen rente bedraagt 1-maands Euribor plus 150 basispunten (2019: 1-maands Euribor plus 150 basispunten) verhoogd met 25 basispunten voor het niet opgenomen deel van de rekeningcourant-faciliteit.

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

De reële waarde van de leningenportefeuille is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 EUR 81,8 miljoen (2019: EUR 81,6 miljoen).

De marktwaarde is berekend op basis van de geldende swapcurve ultimo van betreffend boekjaar. De swapcurve geeft de relatie weer tussen de looptijd van een swap-contract en de daarbij horende swaprente.

Voor de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de paragraaf renterisico en kasstroomrisico.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2020 bestaat er een investeringsverplichting à € 6,75 miljoen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties(Aw). Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij MaasWonen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. Het tarief geldt per € 1000,- WOZ-waarde en dient nog nader te worden bepaald.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2021 dient nog te worden bepaald.

Verhuurderheffing

Met de verhuurderheffing is in de meerjaren doorrekening rekening gehouden. De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen verminderd met 50 maal de gemiddelde waarde van de woningen. Het tarief 2021 bedraagt 0,562 %. Het tarief loopt op tot 0,563 % in 2022 en vermindert in 2023 naar 0,537%. Vanaf 2024 tot en met 2036 is het tarief 0,538 %. Van 2037 is het tarief 0,537%.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpacht-verplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt EUR 0. MaasWonen heeft deze verplichtingen afgekocht tot een datum van 2033 of later.

ERP

In 2020 heeft MaasWonen de keuze gemaakt om een nieuw ERP-pakket aan te schaffen. Hiervoor is een contract met Cegeka-DSA afgesloten voor initieel 5 jaar. Het jaarlijks te betalen bedrag bedraagt circa 50.000 euro per jaar.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 EUR 2,1 miljoen (2019: EUR 2,2 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde leningen, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar als blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen. Inkomensafhankelijke huurstijgingen zijn evenmin mogelijk. Het effect van de (eenmalige) huurbevriezing is voor MaasWonen ook ongeveer € 11.000 per maand. Tegenover het bevriezen van de huren in 2021 staat het voornemen van de minister om deze inkomstenderving van de woningcorporaties enigszins te compenseren met ingang van het jaar 2022. Dit is een jaar later dan de regeling voor de huurbevriezing ingaat. De minister heeft voorgesteld, dat er voor de

corporaties € 200 miljoen beschikbaar komt ter compensatie van deze maatregel. Op welke wijze de compensatie wordt verstrekt en of deze compensatie structureel is, is op dit moment nog niet duidelijk.

Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

10 Huuropbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Te ontvangen netto huren	15.530	15.179
Af: Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-76	-36
Af: Huurderving	-425	-95
	<u>15.029</u>	<u>15.049</u>
 Huurderving in % van nettohuur	 2,74%	 0,62%

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2019 toegenomen met gemiddeld 2,31% (2019: 2,4%).

Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurverhoging per 1-7-2020 en door toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen. De huurderving in 2020 bedraagt 2,74% (2019: 0,62%). Deze stijging wordt veroorzaakt doordat een (renovatie-) complex een heel jaar leeg stond.

11 Opbrengsten servicecontracten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Ontvangen vergoedingen servicekosten	2.082	2.081
Af: Af te rekenen servicekosten	-280	41
Af: Derving wegens leegstand	-36	-11
	<u>1.765</u>	<u>2.111</u>

12 Lasten servicecontracten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Servicekosten	<u>1.999</u>	<u>1.960</u>

13 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Kosten automatisering	619	333
Overige kosten	265	289
Toegerekende personeelskosten	1.159	1.063
Toegerekende overige organisatiekosten	743	656
	<u>2.787</u>	<u>2.341</u>

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.814	1.487
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.234	1.128
VVE Bijdrage	140	-
Toegerekende personeelskosten	582	506
Toegerekende overige organisatiekosten	319	264
	<u>4.089</u>	<u>3.386</u>

De stijging van 2020 wordt vooral veroorzaakt door een groot CV-project.

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Verhuurderheffing	1.344	1.160
Saneringsheffing	-	-
Belastingen	665	645
Verzekeringen	58	56
Toegerekende overige organisatiekosten	-	-
	<u>2.068</u>	<u>1.862</u>

In 2020 is er (evenals in 2019) geen Saneringsheffing opgelegd

17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.776	-5.896
Niet-gerealiseerde waarderver. DAEB vastgoed in exploitatie	12.464	31.274
Niet-gerealiseerde waarderver. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.573	2.425
	<u>7.261</u>	<u>27.802</u>

Deze last betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen), die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Lonen en salarissen

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Lonen en salarissen	1.756	1.659
Sociale lasten	275	278
Pensioenlasten	286	249
	<u>2.318</u>	<u>2.186</u>

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief uitzendkrachten) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren, 27,2 (2019: 28,31).

De onderverdeling naar de verschillende functionele gebieden is als volgt:

Afdeling	Totaal FTE	Aantal
Directie	1,00	1
Financiën / Bedrijfsvoering	7,16	8
Klant en Wonen	11,53	13
Staf	5,05	6
Vastgoed	3,75	5
Totaal	28,49	33

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Overige personeelskosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Opleidingskosten	30	58
Verzekeringen personeel	133	71
Overige	226	113
	<u>389</u>	<u>242</u>

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een looptijd van onbepaalde tijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende.

- Indexatie geeft wel aanleiding tot premieaanpassingen.
- Er is geen recht op teruggave / premiekorting.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de instelling overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Ultimo 2020 bedroeg de dekkingsgraad van SPW 109,4 % (2019: 110,7%) (Bron: website SPW). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125% (Bron: website SPW). Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	108	112
	<u>108</u>	<u>112</u>

18 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Opbrengsten overige activiteiten	238	439
Kosten overige activiteiten	240	511
	<u>-2</u>	<u>-72</u>

19 Overige organisatiekosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Raad van Commissarissen	150	80
Toegerekende personeelskosten	429	325
Toegerekende overige organisatiekosten	198	155
	<u>777</u>	<u>561</u>

19 Kosten leefbaarheid

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Sociale leefbaarheid	84	19
Toegerekende personeelslasten	52	44
Toegerekende overige organisatiekosten	41	32
	<u>176</u>	<u>95</u>

21 Waardeveranderingen van derivaten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Derivaten	2.329	2.619
	<u>2.329</u>	<u>2.619</u>

22 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Rente spaarrekening en deposito	-	5
	<u>-</u>	<u>5</u>

23 Rentelasten en soortgelijke kosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Rente geldleningen en derivaten	2.195	2.618
Rente amortisatie	46	46
Overige rentelasten	12	12
	<u>2.253</u>	<u>2.676</u>

24 Belastingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Mutatie latentie verliesverrekening	-	-
Mutatie overige latente belastingvorderingen	-294	-80
Mutatie latente belastingverplichtingen	-883	14
Acute VPB last 2020	-	-
Acute VPB last 2019	-318	941
Acute VPB last 2018	1.147	91
Acute VPB last 2017	-181	270
Overige mutaties	-	272
	<u>-529</u>	<u>1.508</u>

Het belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2020 bedraagt € 529k (2019: € 1.508k). De acute belastingdruk 2020 is nihil en is als volgt te bepalen:

	(bedragen x € 1.000)	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening		7.575
af:		
fiscaal afschrijvingen op activa in exploitatie	1.024	
fiscaal onderhoud renovatieprojecten	2.953	
kleinschaligheidsaftrek	8	
fiscaal geen ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	<u>14.038</u>	
		18.023
bij:		
gemengde kosten	9	
fiscaal geen voorziening ORT projecten Betrand Russel en Anatole France	6.687	
fiscaal geen waardeveranderingen embedded derivaten	2.330	
fiscaal per saldo vrijval (dis) agio leningen o/g	178	
fiscaal geen geamortiseerde rente	<u>45</u>	
		9.249
Belastbare winst 2020 voor renteaftrekbeperking		<u>-1.199</u>
Bij: niet aftrekbare rente ex artikel 15b Wet VPB		<u>1.041</u>
Belastbare winst 2020 na renteaftrekbeperking		-158
af: verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag 2020		<u>-158</u>

Dit leidt tot een bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting van nihil.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. In 2020 heeft MaasWonen geen transacties met verbonden partijen gedaan.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in de notitie Bezoldiging bestuurders en commissarissen.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van Verstegen Accountants zijn in het boekjaar ten laste gebracht van MaasWonen, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen, die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	(Bedragen x € 1.000)	
	2020	2019
Controle van de jaarrekening	53	52
Controle dVi	5	5
	<u>57</u>	<u>57</u>

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op MaasWonen van toepassing zijnde regelgeving: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De specifieke bezoldigingsmaximum zoals deze geldt voor MaasWonen bedraagt voor 2020 € 127.000 gebaseerd op bezoldigingsklasse D.

Per 1 juni 2020 is Richard de Boer benoemd als directeur-bestuurder. Zijn bezoldiging is lager dan het gestelde bezoldigingsmaximum van € 127.000.

3. Verantwoording (in de jaarrekening)

25. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2020 is als volgt:

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

	R.H.A. de Boer
	Bestuurder
1 Functie (functienaam)	1-jun-19
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	heden
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Ja
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	100%
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	103.540
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.490
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	124.030
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	
13 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	127.000

Vergelijkende cijfers 2019

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	56.857
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	10.558
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	67.415
10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	72.115

Toezichthoudende topfunctionarissen

	H. Hollander	P. Rutte	C.H.G.M. van de Wiel
	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
1 Functie (functienaam)	1-mrt-17	1-mrt-17	18-feb-20
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	heden	heden	heden
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	14.700	9.850	8.551
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT			
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	11.034
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>			
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.351	9.500	n.v.t.
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.209	12.300	n.v.t.

	D.G.M. de Grave-Verkerk	P.J.M. Brackel-Burgemeester
	Lid RvC	Lid RvC
1 Functie (functienaam)	3-mrt-20	21-mei-19
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	heden	18-feb-20
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	8.172	1.326
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT		
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.549	1.700
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>		
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	n.v.t.	5.830
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	n.v.t.	7.582

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Stichting MaasWonen ingedeeld in Klasse D, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 127.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.
Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.050 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.700. Deze maxima worden niet overschreden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2020 (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2020 31-12-2019		PASSIVA	31-12-2020 31-12-2019	
<u>Vaste activa</u>					
<u>Immateriele vaste activa</u>			<u>Eigen vermogen</u>		
Computersoftware	-	-	Overige reserves	35.533	20.932
			Herwaarderingsreserve	164.641	151.355
			Resultaat boekjaar	8.104	27.887
				208.277	200.173
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			<u>Voorzieningen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	251.031	238.454	Voorziening onrendabele investeringen	5.655	4.328
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	367	1.211
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.216	623	Overige voorzieningen	686	679
	254.247	239.077		6.708	6.218
<u>Materiële vaste activa</u>					
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	377	454			
	377	454			
<u>Financiële vaste activa</u>			<u>Langlopende schulden</u>		
Latente belastingvorderingen	1.725	1.445	Leningen kredietinstellingen	50.535	56.888
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	17.749	15.751	Derivaten	10.475	8.146
Interne lening DAEB/Niet DAEB	4.952	6.974		61.010	65.034
	24.426	24.170			
Totaal vaste activa	279.049	263.699			
<u>Viottende activa</u>			<u>Kortlopende schulden</u>		
<u>Vorderingen</u>			Schulden aan kredietinstellingen	6.399	1.741
Huurdebiteuren	219	77	Schulden aan leveranciers	2.019	1.274
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.196	182	Belastingen en premies sociale verzekeringen	364	432
Overige vorderingen	237	202	Schulden ter zake van pensioenen	-	28
Overlopende activa	2.095	472	Overige schulden	2	1
	3.747	933	Overlopende passiva	1.539	1.191
				10.323	4.668
<u>Liquide middelen</u>	3.522	11.461			
Totaal viottende activa	7.269	12.393			
Totaal activa	286.318	276.093	Totaal passiva	286.318	276.093

Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2020 (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019	PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
<u>Vaste activa</u>					
<u>Immateriele vaste activa</u>			<u>Eigen vermogen</u>		
Computersoftware	-	-	Overige reserves	3.161	609
			Herwaarderingsreserve	12.792	12.590
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			Resultaat boekjaar	1.796	2.552
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-		17.749	15.751
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.925	21.351			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	<u>Voorzieningen</u>		
	22.925	21.351	Voorziening onrendabele investeringen	-	-
			Voorziening latente belastingverplichtingen	17	56
<u>Materiële vaste activa</u>			Overige voorzieningen	6	31
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-	-		22	87
	-	-			
<u>Financiële vaste activa</u>			<u>Langlopende schulden</u>		
Latente belastingvorderingen	79	66	Leningen kredietinstellingen	-	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-	Derivaten	-	-
Interne lening DAEB/Niet DAEB	-	-	Interne lening DAEB/Niet DAEB	4.952	6.974
	79	66		4.952	6.974
Totaal vaste activa	23.004	21.417			
<u>Viottende activa</u>			<u>Kortlopende schulden</u>		
<u>Vorderingen</u>			Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Huurdebiteuren	10	4	Schulden aan leveranciers	93	78
Belastingen en premies sociale verzekeringen	55	8	Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	1
Overige vorderingen	11	9	Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende activa	3	28	Overige schulden	-	-
	79	49	Overlopende passiva	2.072	54
				2.182	134
<u>Liquide middelen</u>	1.821	1.480			
Totaal viottende activa	1.901	1.529			
Totaal activa	24.905	22.946	Totaal passiva	24.905	22.946

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2020 (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	14.082	14.122
Opbrengsten servicecontracten	1.701	2.015
Lasten servicecontracten	-1.921	-1.892
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.665	-2.241
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.876	-3.036
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.830	-1.718
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.490	7.250
 <u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>	 -	 -
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
 <u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	 	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.776	-5.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.464	31.274
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.688	25.378
 <u>Overige activiteiten</u>	 	
Opbrengsten overige activiteiten	234	334
Kosten overige activiteiten	-237	-392
Netto resultaat overige activiteiten	-2	-58
 Overige organisatiekosten	 -742	 -535
Leefbaarheid	-176	-95
 <u>Financiële baten en lasten</u>	 	
Waardeveranderingen van derivaten	-2.329	-2.619
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	132
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.253	-2.676
Saldo financiële baten en lasten	-4.455	-5.163
 <u>Resultaat voor belastingen</u>	 5.802	 26.776
 Belastingen	 506	 -1.442
Resultaat Niet-DAEB deelneming	1.796	2.552
 Resultaat na belastingen	 8.104	 27.887

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2020 (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	947	926
Opbrengsten servicecontracten	64	96
Lasten servicecontracten	-78	-68
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-121	-100
Lasten onderhoudsactiviteiten	-212	-350
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-238	-144
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	362	361
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.573	2.425
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.573	2.425
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengsten overige activiteiten	4	105
Kosten overige activiteiten	-3	-118
Netto resultaat overige activiteiten	1	-14
Overige organisatiekosten	-35	-26
Leefbaarheid	-	-
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen van derivaten	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-128	-128
Saldo financiële baten en lasten	-128	-128
<u>Resultaat voor belastingen</u>	1.773	2.619
Belastingen	23	-66
Resultaat Niet-DAEB deelneming	-	-
Resultaat na belastingen	1.796	2.552

Kasstroomoverzicht DAEB over 2020 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2020	2019
Huren	14.383	14.656
Vergoedingen	1.712	2.040
Overige bedrijfsontvangsten	-	1
Renteontvangsten	128	128
Saldo ingaande kasstromen	16.223	16.824
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-2.288	-2.022
Onderhoudsuitgaven	-3.117	-2.659
Overige bedrijfsuitgaven	-4.598	-4.619
Renteuitgaven	-2.395	-2.375
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-1.222	-1.160
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-35	-10
Vennootschapsbelasting	-1.660	-1.183
Saldo uitgaande kasstromen	-15.316	-14.027
Kasstroom uit operationele activiteiten	907	2.797
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet-) woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet-) woongelegenheden	-	-
Totaal ontvangsten	-	-
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-551	-127
Woningverbeteringen	-6.533	-1.297
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	-22	-58
Totaal uitgaven	-7.106	-1.482
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-7.106	-1.482
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-1.741	-1.979
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.741	-1.979
Totale mutatie liquide middelen	-7.939	-664
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	11.461	12.125
Liquide middelen eindstand	3.522	11.461
Mutatie liquide middelen	-7.939	-664

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2020	2019
Huren	921	936
Vergoedingen	53	47
Overige bedrijfsontvangsten	124	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstromen	1.098	983
 Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-167	-176
Onderhoudsuitgaven	-52	-265
Overige bedrijfsuitgaven	-212	-213
Renteuitgaven	-128	-128
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-122	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-76	-50
Saldo uitgaande kasstromen	-757	-830
 Kasstroom uit operationele activiteiten	341	153
 <u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet-) woonegelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet-) woonegelegenheden	-	-
Totaal ontvangsten	-	-
 Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Woningverbeteringen	-	-
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	-	-
Totaal uitgaven	-	-
 Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-	-
 <u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
 Totale mutatie liquide middelen	341	153
 Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	1.480	1.327
Liquide middelen eindstand	1.821	1.480
Mutatie liquide middelen	341	153

Rotterdam, 10 juni 2021

Directeur-bestuurder:

Wg

De heer R.H.A. de Boer

De raad van commissarissen:

Wg

De heer H. Hollander

Wg

De heer P. Rutte

Wg

Mevr. C. Van de Wiel

Wg

Mevr. D. de Grave-Verkerk

Bijlage 1. Afkortingenlijst Jaarverslag/jaarrekening MaasWonen 2020

AC	Audit Commissie, adviseert RvC m.b.t. financiële aangelegenheden, leden vanuit RvC
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
Aw	Autoriteit woningcorporatie, landelijk toezichthouder woningcorporaties
a.i.	ad interim, tijdelijk
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
dPi	de Prospectieve informatie, informatie over komende periode
dVi	de Verantwoordings informatie, informatie over het afgelopen jaar
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang, sociale activiteiten woningcorporaties
	Niet-DAEB, commerciële activiteiten woningcorporaties
DCF	Discounted Cash Flow, financiële berekeningsmethode, rekening houdend met de toekomst
ERP	Enterprise Resource Planning, computerprogramma ter ondersteuning bedrijfsprocessen
Fte	Full time equivalent, formatie omgerekend naar voltijdsbanen van 36 uur per week
GAC	Geschillen Advies Commissie, onafhankelijk geschillen-/klachtencommissie
GGD	Gemeentelijke of Gemeenschappelijke Gezondheids Dienst
HBD	Huisvesting Bijzondere Doelgroepen
HR	Human Resource, personeel en organisatie
ICR	Interest Coverage Rate, (op termijn) voldoen aan renteverplichtingen vanuit kasstroom
ICT	Informatie- en Communicatie Technologie
I&A	Informatisering & Automatisering
KPI's	Kritische Prestatie Indicatoren
LTV	Loan To Value, leningen ten opzichte van waarde bezit
MGW	Meer Gezins Woningen, appartementen
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Management Team
MTO	Medewerkers Tevredenheids Onderzoek
OR	Ondernemings Raad, medezeggenschapsorgaan medewerkers
PE	Permanente Educatie, PE-punten bestuur en RvC in kader up to date houden kennis
P&C	Planning & Control cyclus, beheersen, bewaken en bijsturen
PO	Planmatig Onderhoud
	NPO is Niet Planmatig Onderhoud, reparatie- en mutatieonderhoud
RFBB	Reglement Financieel Beleid en Beheer
RJ	Richtlijnen Jaarverslaglegging
RvC	Raad van Commissarissen
S&A	Simeon & Anna, Samen & Anders, herontwikkel- en tijdelijk wederkerigheidsproject
SHMW	Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
TMS	Transaction Management Systeem, financiële software
VO	Voorlopig Ontwerp, fase in planontwikkeling
Vpb	VennootschaPsBelasting, winstbelasting
VSO	VastStellingsOvereenkomst, overeenkomst met belastingdienst
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WNR	WoonNet Rijnmond, woonruimteverdelingssysteem en -organisatie
WNT	Wet Normering Topinkomens
WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw, borgt leningen en is risicobeoordelaar
ZOG	Zorg Onroerend Goed, zorgvastgoed bezit
	ZonMwZorgOnderzoekNederland en het gebied van Medische Wetenschappen, Nederlandse organisatie voor gezondheidsonderzoek en zorginnovatie

VII Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant is op de volgende bladzijde opgenomen.

Aan: de raad van commissarissen van Stichting MaasWonen

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL
WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting MaasWonen te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting MaasWonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2020; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting MaasWonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- Verslag Raad van Commissarissen, organisatieverslag, financieel verslag;
- volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

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

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



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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



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

Dordrecht, 10 juni 2021

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA