



JAARVERSLAG 2021

Datum: juni 2022

Status: definitief

Vastgesteld: RvC 2 juni 2022

“Goed wonen doet ertoe. 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.”

JAARVERSLAG BASISGEGEVENS

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

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

Woord vooraf

Het jaar 2021 is het jaar waarin we als MaasWonen tot volle wasdom zijn gekomen. Onze huurders waarderen dat en voor onze medewerkers is dit een van de redenen om bij MaasWonen te werken. De organisatie staat als een huis met een prettige werksfeer, collegialiteit en tijd voor persoonlijke benadering van de huurders. De medewerkers voelen zich ten volle “MaasWoners”. Hier mogen we trots op zijn, omdat we slechts anderhalf jaar deze naam voeren en pas drie jaar geleden als zelfstandige toegelaten instelling zijn verder gegaan.

Dit jaar stond helaas nog steeds in het teken van de coronapandemie. De bedrijfsvoering hebben wij aangepast aan de richtlijnen. Over het algemeen hebben wij onze doelstellingen kunnen halen. Onze sociale projecten hebben wel vertraging ondervonden, omdat ontmoeten een belangrijk onderdeel van het proces is en dat kon veelal niet worden uitgevoerd. Toch zijn wij er in geslaagd om voortgang te boeken met de ThuisPlusflat, een veelbelovend initiatief.

Begin 2021 hebben wij de vraag via Aedes gekregen of wij bereid zijn om Vestia financieel te steunen. Dit was voor MaasWonen een principiële vraag. Wij hebben dit dan ook uitvoerig besproken. Met het MT en de RvC, maar ook met de huurdersorganisatie. De uitkomst is bekend; wij steunen dit initiatief en inmiddels is de leningenruil ook uitgevoerd. MaasWonen voelt zich ook betrokken bij de bewoners van collega-corporaties.

MaasWonen is medio 2021 live gegaan met Dynamics Empire Online (DE Online), dat bedrijfsprocessen automatiseert. In aanloop naar de livegang zijn medewerkers opgeleid en is het systeem uitgebreid getest. In het nieuwe pakket zit een best practice en werken we in de cloud. De best practice brengt ons de mogelijkheid om onze processen te professionaliseren. De cloud is een thema dat bij MaasWonen past: kantoor-automatisering zit al in de cloud. Het voordeel is dat je plaats- en tijdonafhankelijk kan werken met een iPad, laptop of telefoon. Voor een kleine organisatie als MaasWonen is het prettig om te weten dat gegevens in de cloud beter beschermd zijn dan wanneer wij zelf het beheer organiseren.

In 2022 richten wij ons op effectiviteit en efficiency om de veranderingen van de afgelopen jaren te borgen en in te slijpen in ons dagelijks werk. We noemen dat “ambitieuze consolidatie”.

Wel wordt ons beleid herijkt en komen we met een geactualiseerde ondernemingsstrategie en portefeuillestrategie. Ik kan u verklappen dat deze bol zal staan van ambitie; zo zijn wij bereid om honderden seniorenwoningen toe te voegen aan de regio Rotterdam. Genoeg te doen!

Rotterdam, 12 januari 2022

Richard de Boer

directeur-bestuurder MaasWonen

Inhoud

JAARVERSLAG BASISGEGEVENS	2
Woord vooraf	3
1. BESTUURSVERSLAG	6
1.1 Terugblik 2021	6
1.2 Bestuurlijke organisatie	7
1.3 Financiën en risico's	8
1.4 Vooruitblik	9
1.5 Verklaring Bestuur	10
2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	11
2.1 Toepassing Governancecode	11
2.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol	13
2.3 Vergaderingen, gespreksonderwerpen en besluiten	13
2.4 Commissies	15
2.5 Verslag vanuit de rol als klankbord	16
2.6 Verslag vanuit werkgeversrol	16
2.7 Kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht	17
2.8 Dankwoord en slotverklaring	18
3. ORGANISATIE	19
3.1 Organisatiestructuur	19
3.2 Formatie	19
3.3 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden	21
3.4 Opleidingen	21
3.5 Integriteit	21
3.6 Geschillenadviescommissie	21
3.7 Ondernemingsraad	22
3.8 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen	22
4. VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG	24
4.1 Beschikbaarheid	24
4.2 Betaalbaarheid	28
4.3 Kwaliteit van onze woningen	30
4.4 Duurzaamheid	31
4.5 Leefbaarheid	32
4.6 Overleg met huurders en externe partijen	34
5. FINANCIËN	38
5.1 Jaarresultaat	38
5.2 Eigen vermogen	39
5.3 Vermogenspositie	39
5.4 Fiscale positie	39
5.5 Externe verantwoording	39
5.6 Marktwaaarde en beleidswaarde	41

5.7	Risicoparagraaf / Control raamwerk	43
5.8	Vooruitblik 2022	45

JAARREKENING MAASWONEN 202146

Jaarrekening 2021 MaasWonen	3
Overige gegevens	84

1. BESTUURSVERSLAG

Onze Missie:

“MaasWonen biedt ouderen en kwetsbaren met een lager besteedbaar inkomen een thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden.”

Goed wonen doet ertoe. Wonen is persoonlijk en het huis moet een thuis kunnen zijn. MaasWonen zorgt voor een woning waar langer thuis woning mogelijk is en faciliteert een comfortabele woonomgeving in samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnspartijen.

1.1 Terugblik 2021

1.1.1 Wonen, welzijn, zorg

Als seniorenhuisvester met bezit in Rotterdam en Barendrecht is MaasWonen toonaangevend met het Programma Langer Thuis. MaasWonen faciliteert en initieert diverse projecten waardoor huurders veilig en comfortabel thuis kunnen blijven wonen, ook als zij meer behoefte hebben aan ondersteuning op het gebied van welzijn en zorg. In 2021 heeft MaasWonen verschillende subsidies gekregen om hier volop op in te zetten. Vanuit het gemeentelijk programma Ouder & Wijzer, onderdeel Vitale Leergemeenschappen is er voor de woongemeenschap Emmahuis geld voor inzet van de 'Bruismethode' door welzijnsorganisatie SOL en ActivAge. Het ministerie van VWS heeft subsidie gegeven vanuit het steunpakket sociaal en mentaal welzijn en leefstijl voor het project 'Samen en Anders Bruisend verder 2' in Nieuw Verlaat.

Verder hebben samenwerkingspartners subsidie gekregen voor hun initiatieven in de wooncomplexen van MaasWonen, zoals in de ThuisPlusflat en in het Emmahuis. Voor de interventie van Stadstrainers in de Kerkeplaats heeft Stadstrainers zelf de subsidie ontvangen.

“Een van de speerpunten in het beleid van MaasWonen vormt het thema Langer Thuis.”

In april is de ThuisPlusflat feestelijk geopend (uiteraard met inachtneming van de toen geldende coronamaatregelen) in aanwezigheid van toenmalig wethouder Sven de Langen. De wethouder over de ThuisPlusflat: “De ThuisPlusflat zorgt ervoor dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. We hebben gemerkt dat dit soms lastig is. Het ‘gat’ tussen zelfstandig wonen en een verpleegtehuis is té groot geworden. Onder ouderen is behoefte aan een meer beschermde omgeving, met zorg en voorzieningen in de buurt. En dan bedoelen we niet het verzorgingshuis van vroeger, maar meer vernieuwende woonzorgconcepten. De ThuisPlusflat is hier een mooi voorbeeld van.”

In de ThuisPlusflat kunnen ouderen zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning nabij, gemeenschappelijke activiteiten voor en door bewoners en een centraal loket voor vragen. Het concept is een samenwerking tussen de gemeente Rotterdam, Laurens Thuiszorg, Buurtwerk en MaasWonen.

1.1.2 Renovatie en verduurzaming

MaasWonen heeft de wooncomplexen Bertrand Russell en Anatole France gerenoveerd en verduurzaamd, waardoor 320 energiezuinige woningen zijn gerealiseerd en de complexen een moderne uitstraling hebben gekregen.

Eind 2021 is “de plint” van De Naber opgeleverd. Het nieuwe concept “Zorgvilla Tante Toos” heeft hier haar eerste locatie gevonden. Het concept richt zich op senioren en het sluit goed aan bij onze doelgroep.

MaasWonen is een meerjarig huurcontract aangegaan. Op 15 december 2021 werd de locatie opgeleverd aan Pietje Bell Vastgoed, onderdeel van Aafje Franchise. Hiermee krijgt een object dat al jaren leegstaat een kwalitatief goede invulling.

In 2020 is een conditiescore uitgevoerd op het gehele bezit middels de NEN 2767 methode. Een intensief traject met positieve resultaten. De conditie van het bezit is zonder meer goed met gemiddelde score van 2. In 2021 zijn ook de energie labels vernieuwd volgens de laatste systematiek. MaasWonen heeft op dit gebied in twee jaar tijd een forse inhaalslag gemaakt.

Een ander belangrijk project is de herontwikkeling van het zorgcomplex Simeon & Anna (S&A). Het huidige zorgcomplex wordt gesloopt en op de locatie worden drie nieuwe wooncomplexen gebouwd; een intramuraal woonzorgcomplex, een complex met sociale huurwoningen en een complex met middenhuur appartementen. Hiervoor is in 2021 een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld, is de omgevingsvergunning verkregen, heeft de gemeente een provinciale subsidie ontvangen voor de realisatie van algemene ontmoetingsruimte, zijn de onderhandelingen met de gemeente gestart voor grondoverdracht en is de aanbesteding voor het eerste deel van het project gestart. Gezien de omvang van dit project heeft deze ontwikkeling een doorlooptijd van enkele jaren.

1.1.3 Bedrijfsvoering

Met de implementatie van het nieuwe softwarepakket DE Online dat bedrijfsprocessen automatiseert is het primaire proces goed geborgd. Het werk kan efficiënter worden gedaan en het is minder foutgevoelig. De medewerkers hebben de nodige cursussen hiervoor gevolgd en er was begeleiding op de werkvloer. Dit laatste was helaas wat minder effectief vorm te geven vanwege de coronamaatregelen. Uiteraard hebben de medewerkers moeten wennen aan de nieuwe werkwijze en dat blijft ook de komende tijd aandacht vragen.

Samen met de RvC en het MT heeft de bestuurder uitgebreid stil gestaan bij risicomanagement, met een integraal risicomanagementbeleid en het operationalisatieplan. Verder is gezamenlijk deelgenomen aan een cursus over risicomanagement en aan een workshop risicobereidheid.

1.2 Bestuurlijke organisatie

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.

MaasWonen kent geen verbindingen.

1.2.1 Governance

MaasWonen onderschrijft de Governancecode 2020 en zowel bestuur als RvC volgen de principes. Tijdens de strategie dag in september 2021 is aandacht besteed aan de governancecode in relatie tot het gesprek over de herijking van de visie op bestuur en toezicht.

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

1.2.2 Bestuur

Richard de Boer is sinds juni 2019 directeur-bestuurder van MaasWonen. Hij heeft een nevenfunctie als ambassadeur voor de landelijke Taskforce Wonen en Zorg. Deze nevenfunctie 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. In eigen tijd is de bestuurder tevens bestuurslid bij de beheerstichting van De Drukkerij in Alkmaar, een creatieve broedplaats voor kunst en cultuur, onderwijs en ondernemen en sport en ontspanning.

De bezoldiging voor de directeur-bestuurder valt binnen WNT categorie D. In 2021 was dat € 131.826. In het kader van permanente educatie heeft de bestuurder 17 punten behaald in 2021, hiermee komt het totaal aantal PE-punten sinds zijn aanstelling op 100. Hij is in 2021 gestart met een praktijkgerichte intervisie opleiding (16 PE-punten). Deze had al afgerond moeten zijn, maar door de coronamaatregelen is er vertraging ontstaan. Om hiervan niet afhankelijk te zijn zal hij in 2022 de resterende 8 punten realiseren middels andere opleidingen en trainingen. Hiermee is de verwachting dat hij in drie jaar tijd minimaal voldoet aan het vereiste van 108 PE-punten.

Bestuurlijke focus

Naast de dagelijkse verantwoordelijkheid voor de bedrijfsvoering van MaasWonen, is de bestuurlijke focus uitgegaan naar de volgende (impactvolle) ontwikkelingen:

- de herontwikkeling van het zorgcomplex Simeon & Anna en omliggende gebied
- de leningenruil Vestia
- het vernieuwen van de visie op bestuur en toezicht, in samenspraak met de RvC
- initiëren van de organisatiescan 2.0, in navolging van de vorige scan in 2019
- door ontwikkelen en optimaliseren van de processen rondom kwartaalrapportage, jaarverslag/ jaarrekening en begroting
- de overstap van NCCW naar Dynamics Empire Online
- jaarverslag en jaarrekening 2020
- meerjarenbegroting 2022 e.v.
- risicomanagement

Een aantal van deze ontwikkelingen heeft ook in 2022 bestuurlijke aandacht, omdat ze nog niet zijn afgerond, dan wel opvolging verdienen.

1.3 Financiën en risico's

MaasWonen heeft een uitstekende vermogenspositie. Deze is in de afgelopen jaren opgebouwd door positieve exploitatiekasstromen en door het niet, of nauwelijks, te investeren. Dan wordt een corporatie doorgaans rijk, maar dit resulteert veelal ook in een grote opgave. Tot 2019 was er bijna twee decennia geen project meer opgeleverd bij MaasWonen. Dit betekent dat er een grote verduurzamingsopgave ligt. Deze is voortvarend ter hand genomen en twee woongebouwen zijn inmiddels gerenoveerd. Uit berekeningen blijkt dat MaasWonen de verduurzaming kan financieren. MaasWonen heeft geclusterd bezit in 18 woongebouwen en uit kostenoverwegingen en klantperspectief kiest zij ervoor om de verduurzaming en groot onderhoud samen te voegen tot een project. Dat betekent wel dat MaasWonen in relatief grote volumes haar bezit aanpakt. Dit brengt extra risico's met zich mee.

Nu de overheid voornemens is de verhuurderheffing af te schaffen, geeft dat extra financiële ruimte. Deze wil MaasWonen inzetten om via nieuwbouw in de komende jaren seniorenwoningen toe te voegen aan de regio Rotterdam. De uitdaging wordt om nieuwbouwposities te verwerven om dit te realiseren. Het feit dat MaasWonen juist ook kleinschalige posities verspreid over de stad Rotterdam uitstekend kan beheren, betekent dat zij wellicht een mooie aanvulling kan zijn op het beleid van de grotere collega-corporaties.

1.3.1 Risicomanagement

Bij grote opgaven, zoals de ontwikkeling van S&A, zoekt MaasWonen de samenwerking met andere partijen. De ontwikkeling van 400 eenheden in een korte periode zou een te groot risico betekenen voor een compacte organisatie als MaasWonen. Daarom wordt ruim 300 eenheden afgestoten aan samenwerkingspartners en wordt bouw- en financieringsrisico beperkt tot een aanvaardbaar niveau voor MaasWonen.

Het WSW heeft sinds 2020 het risicoprofiel van MaasWonen bijgesteld van hoog naar gemiddeld. De verbeterde vastgoedsturing heeft geleidt tot deze positieve ontwikkeling.

In 2021 heeft MaasWonen stappen gezet in het risicomanagement. Begin 2021 heeft het MT van MaasWonen de 24 business risk vragen van het WSW gescoord op basis van eigen inzicht. Alle business risk vragen zijn integraal besproken en er is, zowel voor de huidige situatie als de gewenste situatie, uiteindelijk tot een consensusscore gekomen. Bij die vragen, waarbij er een gap zit tussen huidige en de gewenste situatie, is vervolgens bepaald welke actie ondernomen moet worden.

Medio 2021 heeft het MT en de staf van MaasWonen de strategische risico's bepaald die van invloed kunnen zijn op het realiseren van de strategie. Deze risico's zijn gecategoriseerd naar de hoofddoelen van het ondernemingsplan. Alle risico's zijn vervolgens gewogen op basis van kans en impact, waarbij de impact zowel financieel als imago gescoord is. Op 14 oktober 2021 heeft de bepaling van de gezamenlijke risk appetite plaats gevonden door RvC, bestuur en MT. Op korte termijn zullen de risico's gekoppeld worden aan de risk appetite om vervolgens de acties te kunnen bepalen. Over de voortgang wordt gerapporteerd in de kwartaalrapportage.

De RvC als interne toezichthouder en de onafhankelijke controller zorgen er samen met de accountant voor dat ambities en risico's binnen de daartoe gestelde kaders blijven. Hun gezamenlijke tegenkracht is onontbeerlijk om onze ambitie beheersbaar te houden. Hun kritische rol zorgt ervoor dat bestuur en MT optimisme en ondernemerschap kunnen ambiëren.

MaasWonen heeft haar bedrijfsvoering de afgelopen jaren verbeterd. Procedures en processen zijn aangescherpt. Zowel de kantoorautomatisering als het primaire systeem is ondergebracht in de cloud. Hierdoor kunnen wij gebruik maken van de beheerprotocollen en veiligheidsmaatregelen van onze ICT-leveranciers.

1.4 Vooruitblik

In 2021 heeft MaasWonen een marktonderzoek laten uitvoeren. Het zal niet verbazen dat het aantal ouderen ook in Rotterdam toeneemt. Als seniorenhuisvester voelt MaasWonen als geen ander de noodzaak om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben. De lijn die is ingezet met renovatie en nieuwbouw wordt ook de komende jaren door gezet. In 2022 actualiseert MaasWonen haar portefeuillestrategie, waarmee inzichtelijk wordt of de ambitie haalbaar is.

Het is voor veel huurders zorgelijk dat de inflatie over 2021 hoog is. Dit maakt het vraagstuk van betaalbaarheid nog urgenter. Het blijkt ook dat de nieuwe energie-indicatoren en de stijgende WOZ-waarden in basis voor een hogere maximale redelijk huur zorgen. Met een nieuw te ontwikkelen huurbeleid speelt MaasWonen in op deze ontwikkelingen en zoekt naar een goede balans tussen betaalbaarheid en financieel gezond blijven.

De implementatie van DE online is in 2021 succesvol verlopen. Niettemin vraagt dat het komend jaar nog aandacht. Sommige medewerkers hebben wat meer moeite met het onder de knie krijgen van het systeem,

dus daar is extra begeleiding noodzakelijk bij. Deels wordt dat ook veroorzaakt doordat het systeem nog niet altijd optimaal werkt. Dat heeft op korte termijn de nodige prioriteit.

De maatschappelijke opgaven en de regeldruk vanuit wet- en regelgeving blijven onverminderd groot en dat vraagt veel menskracht en expertise. MaasWonen wil in dat kader scherp krijgen wat het toekomstperspectief is vanuit de eigenheid en kracht van de organisatie. Een extern bureau voert komend jaar dit onderzoek uit en betreft daar stakeholders, RvC en medewerkers bij. Samen met de organisatiescan 2.0 geeft dat MaasWonen een goed beeld van de richting die ze op kan gaan.

1.5 Verklaring 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 2021 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 2 juni 2022
Stichting MaasWonen

w.g.

Richard de Boer,
directeur-bestuurder MaasWonen

2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag blikt de Raad van Commissarissen (RvC) van MaasWonen terug op het jaar 2021 en laat hij zien op welke manier invulling is gegeven aan het toezicht. Het toezicht wordt ingevuld binnen de kaders van de Governancecode en vanuit de verschillende rollen die aan de raad zijn toebedeeld.

2.1 Toepassing Governancecode

De RvC onderschrijft de Governancecode en is er niet van afgeweken. Hieronder is na te lezen hoe de Governancecode is gevolgd.

Principe 1:

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

De RvC ziet erop toe dat er een open bestuurscultuur is met ruimte voor reflectie en tegenspraak. De raad en de bestuurder hebben gesproken over de verschillende rollen van bestuurder, MT en toezichthouders en hoe die zich tot elkaar verhouden. In een informeel gesprek met de OR heeft de raad een beeld gekregen van de cultuur binnen de organisatie en de mate waarin tegenspraak mogelijk is. De raad heeft door een zelfevaluatie gereflecteerd op het eigen functioneren. Conform afspraak gebeurde dit in 2021 zonder externe begeleider. Voor het gesprek is gebruik gemaakt van de vragenlijst zelfevaluatie van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De resultaten van de zelfevaluatie zijn vervolgens met de bestuurder besproken. De effectiviteit van de RvC is gebaat bij (nog meer) bewuste balans in ruimte voor het bestuur enerzijds en scherpte ten aanzien van de informatievoorziening aan de RvC tot risicobeheersing anderzijds. Hier gaan RvC en bestuurder aan werken.

Principe 2:

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

De bestuurder bespreekt en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie als geheel en ook over de strategische keuzes die zijn gemaakt. Hierover is gesproken met RvC, de OR en de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW).

Door bestuurder en management is regelmatig overleg gevoerd met gemeente, zorg- en welzijnspartijen (bijvoorbeeld over prestatieafspraken), Langer Thuis projecten en de ontwikkeling van S&A.

De bestuurder participeert in het bestuurdersplatform van de Maaskoepel. Bij het strategienoverleg van de Maaskoepel is tevens de manager/ beleidsadviseur aanwezig.

In het jaarverslag heeft de bestuurder gerapporteerd over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie en daarmee actief verantwoording afgelegd.

Principe 3:

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

De RvC heeft twee commissarissen herbenoemd. De raad heeft een samenstelling van twee mannen en twee vrouwen. De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.

Uit het PE overzicht van de commissarissen blijkt dat de raad voldoet aan de PE eis die de VTW aan toezichthouders stelt. De toezichthouders volgen in voldoende mate cursussen en opleidingen, zodat hun

kennis up-to-date en relevant voor de corporatie blijft. Ook wordt met enige regelmaat samen met de bestuurder een onderwerp geagendeerd in het kader van de permanente educatie. Voorbeelden hiervan zijn de workshop risicomanagement en de workshop governance tijdens de strategiedag. In paragraaf 2.7 wordt ingegaan op de samenstelling van de RvC en de permanente educatie.

Principe 4:

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De stakeholdersvisie is in 2021 met de RvC besproken en door de bestuurder vastgesteld. In dit verslagjaar waren vanwege de coronabeperkingen de contacten met de stakeholders tot een minimum beperkt. Gelukkig hebben de toezichthouders een gerenoveerd wooncomplex kunnen bezoeken en hebben zij daar met huurders kunnen spreken. Uiteraard allemaal met in achtname van de toen geldende coronamaatregelen.

De leden van de raad hebben in diverse samenstelling gedurende het jaar overleggen met SHMW en OR gevoerd. Door de coronamaatregelen zijn bijna alle besprekingen digitaal gevoerd.

Principe 5:

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Risicomanagement heeft dit jaar prominent op de agenda van de raad gestaan. RvC, de bestuurder en het MT hebben een workshop gevolgd over risicomanagement en een discussie gevoerd over de risico-bereidheid van de corporatie. De risico's zijn gesignaleerd en in kaart gebracht.

In 2021 is in het kader van haar toezicht op de risicobeheersing van MaasWonen, door de RvC veel extra aandacht besteed aan het sloop-nieuwbouw project S&A. Dit gebouw zal naar verwachting in 2022 worden gesloopt en de grond zal bouwrijp gemaakt worden. De RvC is nauw betrokken bij de voortgang en ontwikkeling hiervan en ziet toe op - en adviseert bij - de belangrijkste stappen die daarin gezet worden.

In het afgelopen boekjaar is DE Online geïntroduceerd en geïmplementeerd. De implementatie en de werking hiervan is nauwlettend gevolgd door de raad. Aan de externe accountant is gevraagd na te gaan of de overgang van het oude systeem, naar het nieuwe systeem goed is verlopen. Hierop is bevestigend geantwoord.

2.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

De RvC 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 gaat dan om 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.

In het Reglement RvC (vastgesteld december 2018) van MaasWonen 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
- bestuursreglement
- ondernemingsplan
- meerjarenbegroting
- prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en de gemeente Barendrecht
- 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.

2.3 Vergaderingen, gespreksonderwerpen en besluiten

2.3.1 Vergaderingen

Reguliere bijeenkomsten

De RvC heeft vijfmaal regulier vergaderd (digitaal in verband met corona) en er is vier keer een vergadering ingelast. De ingelaste vergaderingen waren wenselijk vanwege herbenoeming van twee commissarissen, de workshop risicomanagement en de voortgang project S&A. Alle vergaderingen (op één RvC bijeenkomst na, waarbij een commissaris verhinderd was) zijn door alle commissarissen bijgewoond.

Daarnaast is er in september een strategiedag georganiseerd waarbij diverse zaken besproken zijn die ook eerder geagendeerd waren.

De RvC heeft verder in december 2021 een extra vergadering gehouden over het voorgenomen onderzoek naar de mogelijkheden van MaasWonen om zich te richten op de groeiende en complexere opgaven in de toekomst.

In de paragraaf 2.3.3 staan de besluiten die tijdens de vergaderingen genomen zijn.

Interne stakeholders

Een afvaardiging van de raad is in wisselende samenstelling op 6 juli en 14 december digitaal als toehoorder aanwezig geweest bij de reguliere overlegvergadering van de ondernemingsraad (OR). Tijdens de strategiedag in september heeft de voltallige RvC tijdens een lunch van gedachte gewisseld met de OR.

De huurderscommissarissen hebben op 19 mei met het dagelijks bestuur van de SHMW gesproken. Het doel was om kennis te nemen van de visie van de SHMW op de ontwikkelingen en initiatieven van MaasWonen. Een belangrijk onderwerp voor de SHMW betrof de toen lopende onderhandelingen in het Vestiadossier ten aanzien van de overname van delen van de leningen van Vestia. Hierbij was SHMW vooral geïnteresseerd in

de mening van de raad over de overname van leningen en wat hiervan de effecten voor MaasWonen zouden zijn. In de RvC vergadering van juni is de inhoud van het gesprek met de SHMW besproken in de raad.

Externe stakeholders

De informele contacten met de stakeholders zijn ook dit jaar vanwege de coronamaatregelen beperkt mogelijk geweest. Een door MaasWonen geplande stakeholdersbijeenkomst in het najaar, is ook niet door kunnen gaan. Tijdens de strategiedag was het wel mogelijk om een werkbezoek af te leggen. De complexen S&A, De Naber en Bertrand Russell zijn bezocht en op deze laatste locatie hebben de commissarissen enkele huurders kunnen spreken. In het complex Simeon & Anna is met het vertonen van een korte film een goed beeld ontstaan over het woonconcept Samen & Anders.

2.3.2 Gespreksonderwerpen

Risicomanagement heeft een belangrijke plek ingenomen op de agenda van de raad. Door middel van een workshop, discussie over risicobereidheid en herijkte documenten is dit enkele keren op de agenda van de RvC teruggekomen.

In september heeft de RvC een strategiedag gehad waarbij in de ochtend onder begeleiding van een externe begeleider de raad zich samen met de bestuurder gebogen heeft over de rollen van de bestuurder en toezichthouder. Dit met als doel input op te halen voor de herijking van de visie op bestuur en toezicht. De middag was ingeruimd voor een discussie over de portefeuillestrategie.

MaasWonen heeft in 2021 inhoud gegeven aan een verdere professionalisering van de interne organisatie. Met de invulling van de vacatures van controller en bestuurssecretaris is het mogelijk geweest een kwaliteitsslag te maken in de governance. Dit uit zich met name in de goede voorbereiding van -, de aanvullende controle op - en de tijdige aanlevering van de stukken voor de vergadering.

De RvC van MaasWonen heeft zich in 2021 ook gebogen over het vraagstuk van de leningenruil van Vestia en heeft de bestuurder gemandateerd om deel te nemen aan de leningenruil. Alhoewel de raad de achtergrond begrijpt, blijft deze min of meer verplichte overname een pijnlijke beslissing.

Een ander belangrijk onderwerp van gesprek voor de RvC in 2021 was het vervolg van het sloop-nieuwbouw traject S&A. Dit onderwerp is regelmatig geagendeerd. S&A is een langjarig project, dus dit blijft regelmatig terugkomen op de agenda van de RvC. (In paragraaf 2.5 wordt verder ingegaan op de klankbordrol van de raad hierbij.) In 2021 zijn belangrijke stappen gezet om uiteindelijk over te kunnen gaan tot sloop van het bestaande complex en nieuwbouw op de vrijgekomen ruimte.

2.3.3 Besluitenlijst RvC MaasWonen 2021

In 2021 zijn door de RvC de volgende besluiten genomen.

Besluit	Agendapunt
Het treasury jaarplan 2022 wordt goedgekeurd, inclusief: • het vaststellen van de limiet met betrekking tot de netto-vordering per tegenpartij in 2022 op € 1,0 miljoen, • het vaststellen van de limiet van de saldi van de spaarrekening(en) in 2022 op € 5 miljoen per bankinstelling, • goedkeuring om in 2022 de in paragraaf 1.2 opgenomen acties, uit te voeren.	7 TREASURY JAARPLAN Raad van Commissarissen 16-11-2021
De begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023 - 2031, inclusief het mandaat voor de bestuurder om in 2022 de verplichting gaan te kunnen tot 35% van de onderhoudskosten begroot voor 2023, worden goedgekeurd.	6 BEGROTING 2022 EN MEERJARENBEGROTING 2023-2031 Raad van Commissarissen 16-11-2021
De prestatieafspraken 2022-2023 met de gemeente Rotterdam worden goedgekeurd.	5 ONDERHANDELINGSRESULTAAT PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ROTTERDAM Raad van Commissarissen 16-11-2021
De RvC stemt in met het procesvoorstel Onderzoek toekomstbestendigheid MaasWonen.	5 PROCESVOORSTEL ONDERZOEK TOEKOMSTBESTENDIGHEID MAASWONEN Raad van Commissarissen 14-10-2021
De RvC keurt het investeringsstatuut goed.	4.1 Investeringsstatuut Raad van Commissarissen 14-10-2021
De RvC mandateert de bestuurder de obligolening bij WSW aan te gaan.	2.3 Obligolening WSW Raad van Commissarissen 14-10-2021
RvC neemt het bod ter kennisgeving aan.	6 CONCEPT BOD 2022/2023 GEMEENTE ROTTERDAM (ter informatie) Raad van Commissarissen 10-06-2021
De RvC stelt de jaarrekening en het jaarverslag 2020 vast.	2.1 Concept jaarverslag en jaarrekening 2020 Raad van Commissarissen 10-06-2021
De RvC keurt het voorstel goed om deel te nemen aan de leningenruil en de bestuurder de verklaring te laten tekenen.	5 VESTIA DOSSIER: ter goedkeuring Raad van Commissarissen 29-04-2021
De financieringsstrategie 2021 wordt goedgekeurd.	4 FINANCIERINGSSTRATEGIE Raad van Commissarissen 29-04-2021
De RvC keurt het voorstel voor de honorering van de bestuurder goed.	6.1.1 Beoordeling bestuurder 2020 en vaststelling honorering bestuurder 2021 Raad van Commissarissen 04-03-2021
De RvC keurt het voorstel voor honorering van de RvC conform WNT goed.	6.1 Besluiten en terugkoppeling remuneratiecommissie Raad van Commissarissen 04-03-2021
De RvC keurt de mandatering en procuratieregeling goed.	3.2 Mandatering & Procuratieregeling Raad van Commissarissen 04-03-2021
De RvC keurt het treasury jaarplan 2021 goed.	3.1 Treasury jaarplan Raad van Commissarissen 04-03-2021
De RvC herbenoemt de heren Hollander en Rutte als commissaris bij MaasWonen	2 HERBENOEMING COMMISSARISSEN H. HOLLANDER EN P. RUTTE Raad van Commissarissen 25-02-2021

Tabel 1; besluitenlijst RvC 2021

2.4 Commissies

2.4.1 Auditcommissie

De auditcommissie (AC) bestaat uit mevrouw C. van de Wiel en de heer P. Rutte, die voorzitter is. De commissie heeft dit verslagjaar vijf keer digitaal vergaderd, steeds twee weken voor een reguliere RvC vergadering. Van de vergadering wordt een verslag gemaakt en daarin is het advies over het betreffende onderwerp geformuleerd. Het verslag van de AC vergadering wordt in de daaropvolgende RvC vergadering ingebracht. In de RvC wordt dan kort stilgestaan bij dit advies en wordt een besluit genomen.

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van de bestuurder, gesprekken gevoerd met accountant Verstegen over de managementletter, het accountantsverslag en de jaarstukken. De accountant is ook aanwezig geweest bij de RvC vergadering waarin de jaarstukken waren geagendeerd. De accountant heeft zowel bij de AC als bij de raad, mede aan de hand van de managementletter en accountantsverslag, zijn bevindingen met de raad gedeeld.

2.4.2 Remuneratiecommissie

Mevrouw de Grave is voorzitter van de remuneratiecommissie en de heer Hollander lid. De commissie heeft de werkgeverstaken vormgegeven in de reguliere voortgangs- en beoordelingsgesprekken. De commissie heeft ter voorbereiding van de gesprekken met de bestuurder digitaal met elkaar overlegd, dit afgestemd met de voltallige raad en input opgehaald bij stakeholders.

De commissie heeft eveneens informele evaluatiegesprekken gevoerd met de controller (een keer) en met de bestuurssecretaris (twee keer).

De voorzitter van de remuneratiecommissie heeft daarnaast een bijdrage geleverd aan de voorbereiding van de strategiedag en de zelfevaluatie

2.5 Verslag vanuit de rol als klankbord

Zoals eerder genoemd in paragraaf 2.3.2, is de RvC meegenomen in het proces van voorbereiding sloop/nieuwbouw S&A. De raad heeft hierover op verschillende momenten meegedacht vanuit de klankbordrol. Zowel tijdens formele RvC vergaderingen, als tijdens twee informele vergaderingen ingelast om zorgvuldig en met voldoende tijd met de bestuurder van gedachten te wisselen over dit project.

Het project Langer Thuis, een belangrijk onderwerp voor MaasWonen, is bij een RvC vergadering gepresenteerd. De samenwerking met de zorg- en welzijnspartijen in Rotterdam was het voornaamste gespreksonderwerp. Daarnaast is er aan de raad een workshop gegeven waarin een nadere toelichting is gegeven wat de betekenis is van langer zelfstandig thuis wonen van de huurder, voor het werk van de huismeester en woonconsulent.

Tijdens de strategiedag heeft de RvC samen met de bestuurder en het MT, een strategische discussie gevoerd, onder externe begeleiding. Aan de hand van stellingen is besproken waar de prioriteiten liggen als het gaat over de vraagstukken betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Voorafgaand aan de discussie en de dag zijn enkele wooncomplexen van de corporatie bezocht.

De bestuurder heeft aan het eind van het verslagjaar een voorstel met de RvC besproken om een extern bureau opdracht te geven voor een onderzoek naar het toekomstperspectief van MaasWonen. Dit naar aanleiding van het gesprek over de mogelijkheden van MaasWonen om zich te richten op de groeiende en complexere opgaven in de toekomst. De raad heeft meegedacht over de vraagstelling en heeft, na de selectie door de bestuurder, kennisgemaakt met de adviseurs van het bureau Fraey.

2.6 Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC is de werkgever van de bestuurder en beoordeelt jaarlijks zijn functioneren. De remuneratiecommissie heeft in de zomer een voortgangsgesprek met de bestuurder gevoerd. In januari 2022 is het beoordelingsgesprek gevoerd, mede op basis van de doelen die aan het begin van het jaar met elkaar zijn vastgelegd. De raad is positief over het functioneren van de bestuurder over het kalenderjaar. Hij heeft adequaat gereageerd op de uitdagingen die verband hielden met de coronapandemie. Verder heeft hij aandacht gegeven aan een goede sfeer en omgang tussen de medewerkers onderling en heeft hij een bijdrage geleverd aan de organisatieontwikkeling.

De remuneratiecommissie heeft voor die gesprekken input opgehaald bij het MT, OR en SHMW, ook in de gesprekken die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden. Hierdoor hebben de gesprekken met de bestuurder een duidelijke structuur en inhoud.

Het verslag van het beoordelingsgesprek over 2020 met de bestuurder is met de voltallige RvC gedeeld. In de RvC vergadering van 4 maart 2021 is dat verslag met een voorstel voor de honorering 2021 van de bestuurder, vastgesteld. De bezoldiging van bestuurder valt in WNT klasse D.

2.7 Kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht

In de Woningwet is bepaald dat leden van een RvC niet langer dan twee termijnen van vier jaar zitting mogen nemen. Dit jaar zijn twee commissarissen herbenoemd. De RvC heeft over de hele breedte van het werkveld kennis en expertise in huis. Het gaat dan over governance, organisatie, volkshuisvesting, vastgoed, financiën, juridische zaken en zorg.

Ook wordt jaarlijks een inventarisatie van nevenfuncties uitgevoerd om zicht te hebben op eventuele strijdigheden in belangen. Die zijn er niet.

De verplichting tot het halen van permanente educatie punten bestaat uit 5 punten per commissaris per jaar. Alle commissarissen hebben daar ook dit jaar weer aan voldaan. Een deel van de permanente educatie is ingevuld door gezamenlijke workshops met de bestuurder over risicomanagement en de visie op bestuur en toezicht.

De honorering van de toezichthouders valt in de WNT klasse D. MaasWonen volgt de beroepsregel VTW 2021.

De samenstelling van de RvC was in 2021 als volgt:

	Dhr. H. Hollander (1964)	Dhr. P. Rutte (1957)	Mevr. D.G.M de Grave - Verkerk (1957)	Mevr. C.H.G.M. van de Wiel (1967)
Functie	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	Lid vice-voorzitter voorzitter auditcommissie	Lid Voorzitter remuneratiecommissie	Lid Lid Audit Commissie
Aandachtsgebied	Financiën en controle Governance en organisatie	Volkshuisvesting Vastgoed huurderscommissaris	Governance en Organisatie Juridische Zaken huurderscommissaris	Governance en Organisatie Zorg
Hoofdfunctie	Founder - Audit partner Share Impact Accountants	Project director Schiphol Group	Mediator en jurist arbeidsrecht en medezeggenschap, Parker advocaten	Directievoorzitter HagaZiekenhuis / Lid raad van bestuur Reinier Haga Groep
Relevante nevenfuncties	Voorzitter committee Quality KBvG (gerechtsdeurwaarders) Penningmeester KNGU (turnbond) Voorzitter Pony & Ruitclub Westland	Lid RvA Chemelot Research Facilities Lid Redactie Grondzaken in de praktijk SDU Lid RvC Alliantie Lid RvT Stichting de Zorgboog	Lid Gemeenteraad van Amsterdam Lid Raad van Toezicht Netherlands Heart Institute	Lid auditcommissie Politie Nederland Voorzitter RvC Rabobank Rotterdam
Eerste benoeming / moment aftreden	Benoemd: maart 2017 Herbenoemd: februari 2021 Niet herbenoembaar	Benoemd: maart 2017 Herbenoemd: februari 2021 Niet herbenoembaar	Benoemd: 3 maart 2020 Herbenoembaar: maart 2024	Benoemd 18 februari 2020 Herbenoembaar: februari 2024
PE punten behaald in 2021	19	7	5	7

Tabel 2; samenstelling RvC

2.8 Dankwoord en slotverklaring

De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten, inspanningen en geboekte resultaten van het bestuur van MaasWonen. Via deze weg dankt de voorzitter, namens de RvC, 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, 2 juni 2022

w.g.
De heer H. Hollander

w.g.
De heer P. Rutte

w.g.
Mevrouw C. van de Wiel

w.g.
Mevrouw D. de Grave-Verkerk

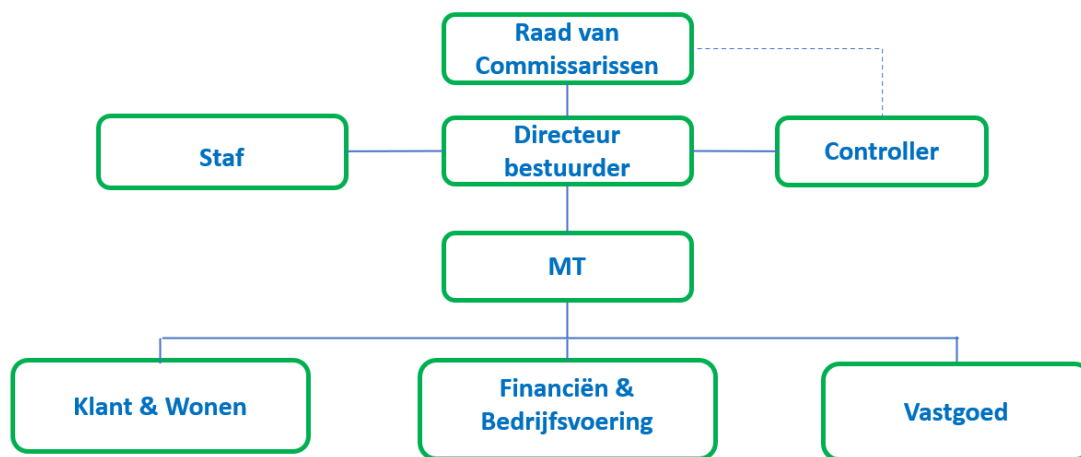
3. ORGANISATIE

Nadat in 2020 de afdeling Vastgoed werd opgericht is in 2021 een manager Vastgoed in vaste dienst gekomen. Daarnaast is de staf uitgebreid. Daarmee beschikt MaasWonen over een kernachtig Managementteam (MT) bestaande uit de directeur-bestuurder en de drie afdelingsmanagers, ondersteund door een kleine maar stevige staf.

In het afgelopen jaar wierp de nieuwe structuur haar vruchten af. Documenten richting MT en RvC zijn zorgvuldig voorbereid, met goede oplegnotities en worden op tijd aangeleverd. Actiepunten worden actief gemonitord. In de MT vergaderingen is vanuit verschillende pijlers (wonen, vastgoed en bedrijfsvoering) een evenwichtige inbreng.

Hoewel de organisatie nu stevig staat, had de implementatie van DE Online een grote impact op de werkorganisatie in de eerste helft van het jaar. Eerst toewerkend naar de livegang in mei en daarna had het invloed op het verloop van allerlei bedrijfsprocessen.

3.1 Organisatiestructuur



Figuur 1; organisatiestructuur MaasWonen

3.2 Formatie

Per 31 december 2021 zijn 32 medewerkers verdeeld over 30,4 fte in dienst bij MaasWonen.

Er werken 20 mannen en 12 vrouwen. De gemiddelde leeftijd is 53,3 jaar. De leeftijdsopbouw van het personeel is als volgt:

Leeftijd	Aantal medewerkers
< 30 jaar	1
30-40 jaar	1
40-50 jaar	8
50-60 jaar	12
> 60 jaar	10

Tabel 3; leeftijdsopbouw personeel MaasWonen

3.2.1 In-, door- en uitstroom van medewerkers

In 2021 was sprake van in- en uitstroom van diverse medewerkers. Per 1 januari 2021 startte de nieuwe manager Vastgoed. Daarnaast verwelkomde MaasWonen in 2021 een parttime controller en werd een parttime bestuurssecretaris aangesteld.

MaasWonen detacheert haar projectleider sociale innovatie één dag in de week aan de SOR, waar hij werkzaamheden verricht als manager communities.

Na het vertrek van de projectleider planmatig onderhoud, kon een nieuwe projectleider worden aangesteld. Ook heeft er een wisseling plaatsgevonden binnen de huismeestergroep.

Aan het einde van het jaar werd het dienstverband van de financieel medewerker met wederzijds goedvinden beëindigd. Deze medewerker was ook functionaris gegevensbescherming. De controller vervult nu de rol van functionaris gegevensbescherming voor MaasWonen.

3.2.2 Inzet van tijdelijke medewerkers via inhuur

In 2021 werd MaasWonen geconfronteerd met langdurige uitval van een drietal medewerkers. Uitval als gevolg van medische oorzaken, waarbij er vooralsnog geen zicht is op terugkeer op het werk. Als gevolg van dit ziekteverzuim en door personele wisselingen en vanwege de implementatie van DE Online was organisatiebreed tijdelijke inhuur van medewerkers nodig.

De interimmanager Vastgoed was aan het begin van het jaar nog enkele weken beschikbaar voor overdracht aan de nieuwe manager Vastgoed. Na het vertrek van de projectleider planmatig onderhoud is deze rol tijdelijk ad interim ingevuld tot de vacature kon worden ingevuld, met een gedeeltelijke overlap tot aan het einde van het jaar om de nieuwe projectleider in te werken.

Ook binnen de huismeestergroep moesten in het eerste kwartaal uitzendkrachten worden bijgeschakeld vanwege een vacature binnen het team. Ter vervanging van de receptioniste/telefoniste en medewerker Klant & Wonen die beiden in het voorjaar volledig arbeidsongeschikt raakten, zijn twee medewerkers Klant & Wonen ingehuurd om de afdeling te ondersteunen.

Bij de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering is extra ondersteuning ingehuurd bij de afrekening van de service- en stookkosten. Halverwege het jaar is afscheid genomen van de senior medewerker planning & rapportage, een zzp'er die de organisatie langdurig ondersteund heeft op dit gebied. Besloten is een vacature open te stellen voor een financial controller.

In afwachting van diens komst, en mede vanwege het uitvallen van de beleidsmedewerker, is tijdelijk extra capaciteit ingehuurd om het begrotingstraject te begeleiden en om rapportages en processen vanuit DE Online te optimaliseren. Andere extra inhuur die noodzakelijk was om processen in dat nieuwe systeem te beheersen en te optimaliseren, lag op het gebied van huurincasso en ondersteuning bij de dagelijkse werkzaamheden van de afdelingen Klant & Wonen en Financiën & Bedrijfsvoering.

3.2.3 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. Ook schakelt de organisatie regelmatig met een externe adviseur strategie op het gebied van het Programma Langer Thuis van MaasWonen. Tenslotte is een projectleider ingehuurd voor de groot onderhoud-/verduurzamingsprojecten en de vernieuwbouw van de groepswoningen in De Naber.

3.3 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

In 2021 had MaasWonen een verzuimpercentage van 6,63% (in 2020 was dat 5,9%). Er waren gedurende het jaar 22 ziekmeldingen, waarmee de meldfrequentie slechts 0,71% bedroeg. Het kortdurende verzuim was in enkele gevallen het gevolg van een coronabesmetting met tijdelijke arbeidsongeschiktheid tot gevolg. Het grootste aandeel van het relatief hoge verzuimpercentage bestaat uit de langdurige uitval van een viertal medewerkers waarvan drie met een dermate ernstig ziektebeeld dat re-integratie op het werk in 2021 niet mogelijk was.

MaasWonen is voor het treffen van eventuele preventieve maatregelen en verzuimbegeleiding 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.

Vanwege de verhuizing naar een nieuw kantoorpand einde 2020 is in 2021 opnieuw een risico inventarisatie en evaluatie uitgevoerd, afgekort RI&E. Vanuit het bijbehorende plan van aanpak zijn diverse acties opgepakt. Zo is thuiswerkbeleid ontwikkeld en is intern een nieuwe preventiemedewerker geworven. In de HR-gesprekkencyclus is expliciet aandacht besteed aan (thuis)werkomstandigheden zoals werkplek, werkdruk en mogelijk ongewenst gedrag van leidinggevenden, collega's of klanten.

3.4 Opleidingen

In 2021 heeft MaasWonen bijna € 57.000 geïnvesteerd in ontwikkeling en opleiding van medewerkers en heeft daarmee van het opleidingsbudget voor 2021 van € 50.000 overschreden. Behalve functie gebonden scholing om de eigen vakkennis op peil te houden, zijn medewerkers organisatiebreed opgeleid om te werken met DE Online. Daarnaast zijn medewerkers geschoold in de softwarepakketten WALs, Power BI en Fully in Control om processen en resultaten te managen.

3.5 Integriteit

Om de integriteit van de medewerkers te waarborgen hanteert MaasWonen een gedragscode voor gebruik van ICT-voorzieningen, zijn alle medewerkers gehouden aan een integriteitscode met geheimhoudingsverklaring en is er een "regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending", beter bekend als klokkenluidersregeling.

Met de komst van DE Online is de privacy van onze huurders nog beter gewaarborgd. Alleen hiertoe geautoriseerde medewerkers hebben toegang tot persoonsgegevens van huurders, contactregistraties en leefbaarheidsdossiers. Documenten worden opgeslagen in een Document Management Systeem (DMS) met inachtneming van wettelijke bewaartermijnen.

3.6 Geschillenadviescommissie

MaasWonen maakt sinds 1 januari 2017 gebruik van de diensten van de Geschillenadviescommissie GAC. Deze onafhankelijke commissie behandelt geschillen van huurders van tien woningcorporaties uit de regio Rotterdam. Het jaar 2021 is afgesloten met een record aan ingediende geschillen voor de tien corporaties die bij deze commissie zijn aangesloten, namelijk 196.

In 2021 zijn drie geschillen ingediend tegen MaasWonen met een zeer diverse achtergrond:

- Een geschil over klachten ten aanzien van renovatie/verduurzaming namens een deel van de bewoners van het wooncomplex Bertrand Russell;

- het ontbreken van een dubbele spoelbak na vervanging van een keukenblok;
- het verwijt van nalatigheid en samenwerking met misleidende bureaus na een doorbelaste factuur voor het vervangen van een zekering.

Twee van de drie klachten zijn door de GAC wel ontvankelijk maar niet gegrond verklaard. De klacht over het gemis van een dubbele spoelbak is niet ontvankelijk verklaard omdat de indiener inmiddels verhuisd was.

3.7 Ondernemingsraad

Samenstelling

Begin 2021 bestond de OR uit de volgende leden: de heer Janse (voorzitter), de heer Ipskamp (vicevoorzitter), mevrouw Baghus en de heer Van Noorloos. Een externe secretaris, de heer Wierda, ondersteunde de OR in 2021. Mevrouw Baghus is per april met pensioen gegaan en is opgevolgd door de heer Karamat-Ali.

De heer Van Noorloos en de heer Karamat-Ali vormen de vaste OR-commissie HR en Arbo. Het DB wordt gevormd door de heer Janse, de heer Ipskamp en de heer Wierda.

Vergaderingen

De OR heeft negen keer onderling vergaderd. Met de bestuurder is zeven keer vergaderd. Er is kennis gemaakt met de RvC-leden tijdens een strategiemiddag. In wisselende samenstelling zijn twee keer twee commissarissen aanwezig geweest bij de overlegvergadering.

Adviesaanvragen en Instemmingsverzoeken

De OR heeft twee adviezen behandeld en drie instemmingsaanvragen. Daarnaast zijn drie zaken zonder status besproken. Er is geen achterbanraadpleging gehouden.

Adviezen	Instemmingen	Zaken zonder status
Vestia lening swap ERP live datum	Vergoedingen i.v.m. thuiswerken Preventiemedewerker Hybride werken	Reactie op MTO Remuneratiecommissie RvC Diverse e-mails aan bestuurder over zorgen over ERP implementatie

Tabel 4; behandelde zaken ondernemingsraad MaasWonen 2021

3.8 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen

In 2021 ontving de vertrouwenspersoon één melding. Na een gesprek kon de melder zelf verder. Tijdens het nazorggesprek bleek dat het probleem was opgelost.

In 2021 was het voor de vertrouwenspersoon door coronamaatregelen niet mogelijk om de medewerkers geregeld op de werkplek te ontmoeten. In de nieuwsbrief bracht de vertrouwenspersoon enkele keren omgangsvormen op de werkvloer onder de aandacht.

Veilige werkplek

Een veilige werkplek en psychosociale arbeidsbelasting zijn belangrijke onderwerpen in de Arbowet. Bij een aantal interne ontwikkelingen op dat gebied werd de vertrouwenspersoon betrokken. Over deze onderwerpen had zij regelmatig overleg met de HR-adviseur. Samen werkten zij aan het Protocol ongewenste omgangsvormen en het arbobeleid en bespraken de uitkomsten van de RI&E.

Het MT stelde het Protocol ongewenste omgangsvormen vast. Nadrukkelijk uitgangspunt van MaasWonen is dat medewerkers zich veilig moeten voelen op de werkplek. In de bedrijfscultuur moet een open oog en oor zijn voor ongewenst gedrag in welke vorm dan ook.

In het protocol is geregeld dat een melding over ongewenst gedrag intern, via de vertrouwenspersoon, wordt afgehandeld. Is de melder niet tevreden met de uitkomsten, dan kan deze de melding voorleggen aan een klachtencommissie. Gezien de omvang van de organisatie is gekozen voor het instellen van een externe klachtencommissie. De vertrouwenspersoon maakte een voorselectie van bureaus. Gekozen is voor Partners in Integriteit.

Bredere betrokkenheid bij de organisatie

Op verzoek van de manager Klant & Wonen ging de vertrouwenspersoon in gesprek met medewerkers van de afdeling over het thema 'Gewoon bijzonder, waar stopt het?' Tijdens een startbijeenkomst met de huismeesters, woonconsulenten, medewerkers Klant & Wonen, projectleider sociale innovatie en de manager werd een eerste inventarisatie gemaakt. Vervolgens besprak zij met iedere functiegroep apart de knelpunten én de oplossingsmogelijkheden. Een veilige werkplek en de psychosociale aspecten van de functie waren hierbij belangrijke thema's.

In toenemende mate hebben deze zeer betrokken medewerkers te maken met maatschappelijke problemen zoals agressie, drugsoverlast, huurders die niet in staat zijn zelfstandig te wonen en vereenzaming. Van de organisatie willen de medewerkers graag meer richtlijnen en duidelijke afspraken over de grenzen.

Over de opvang na een incident zijn medewerkers tevreden. De genoemde knelpunten en oplossingsmogelijkheden besprak de vertrouwenspersoon met de manager en de bestuurssecretaris, die ermee aan de slag zijn gegaan.

Vooruitblik naar 2022

Begin 2022 is grensoverschrijdend gedrag op de werkvloer een actueel thema, waarbij de focus ligt op seksueel grensoverschrijdend gedrag. Dat is echter maar één van de ongewenste omgangsvormen op de werkvloer. Via de media wordt duidelijk hoe moeilijk het is om ongewenst gedrag te melden en bespreekbaar te maken. Met het Protocol ongewenste omgangsvormen heeft MaasWonen een duidelijke basis gelegd. De vervolgstap is om met elkaar te werken aan een veilige werkomgeving, waar moeilijke onderwerpen besproken kunnen worden.

4. VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

Onze Visie:

“Goed wonen doet ertoe. 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.”

MaasWonen biedt ouderen en kwetsbaren met een lager besteedbaar inkomen een thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden. 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”.

4.1 Beschikbaarheid

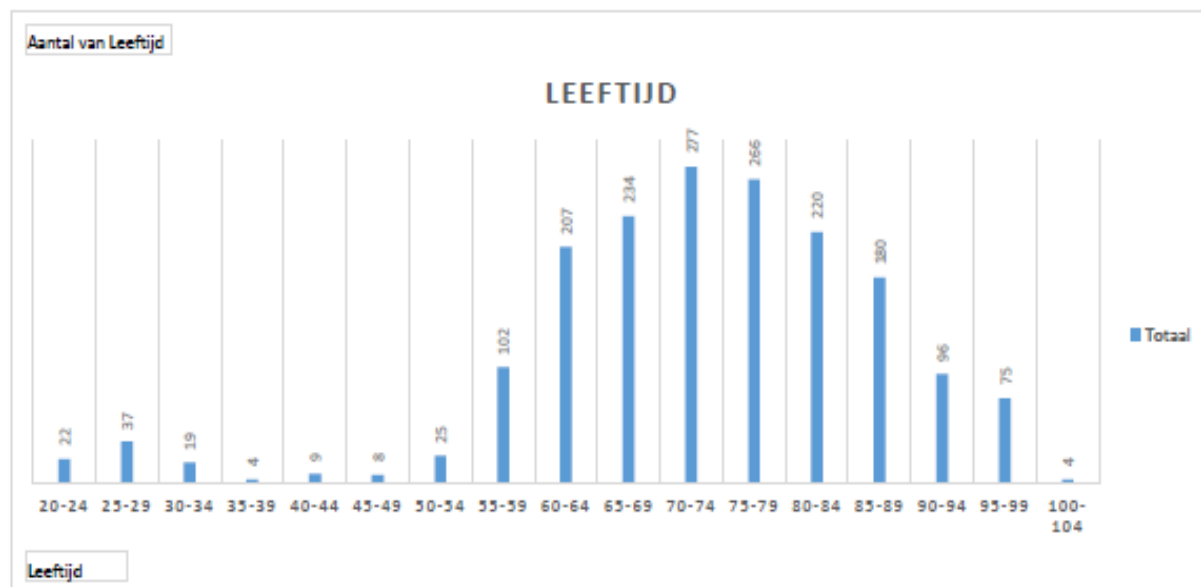
“Voldoende betaalbare woningen voor iedereen.”

MaasWonen bezit 1.735 woningen, waarvan 30 in de gemeente Barendrecht. Het overige bezit bevindt zich in de gemeente Rotterdam. Twee wooncomplexen in Rotterdam met in totaal 89 woningen zijn niet-Daeb. Alle overige woningen vallen in het Daeb-segment. Daarnaast heeft MaasWonen een aantal zorgcomplexen met 648 intramurale plaatsen in bezit.

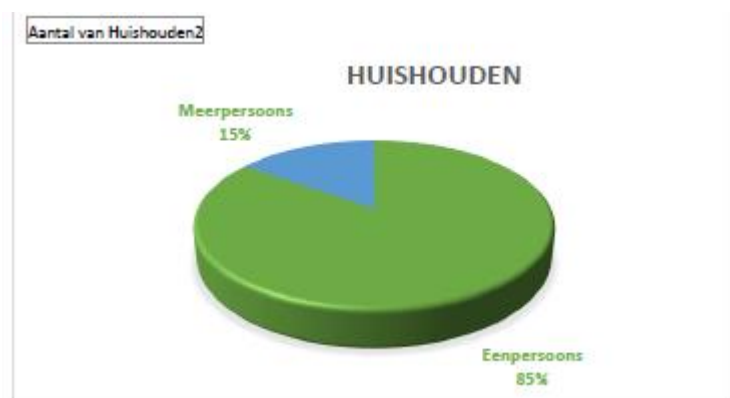
4.1.1 Doelgroep

MaasWonen richt zich op de huisvesting van (jonge) senioren van 55 jaar en ouder. Vanwege deze doelgroep en het overheersende woningtype van tweekamerappartementen bestaat het overgrote deel van de huishoudens die per 31-12-2021 huren bij MaasWonen uit alleenstaanden. Slechts 15% van de huishoudens bestaat uit twee personen.

Op 31 december 2021 is de gemiddelde leeftijd van de huurders van MaasWonen 72,4 jaar. In onderstaande figuur een overzicht van de huurderspopulatie van MaasWonen per leeftijdscategorie.



Figuur 2, overzicht huurderspopulatie per leeftijdscategorie



Figuur 3, overzicht 1- en 2- persoons huishouden

Wettelijke inkomensgrenzen

Woningcorporaties moeten in het kader van de staatssteunregeling jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 40.024. In 2021 heeft MaasWonen 79,8% van haar woningen toegewezen aan deze primaire doelgroep.

Van deze toewijzingen mag in 2021 een aandeel van (maximaal) 10% naar huishoudens met een laag middeninkomen tussen € 40.025 en € 44.655. En (maximaal) 10% mag naar de hogere inkomens, vanaf € 44.656 tot en met € 60.036 (voor een eenpersoonshuishouden) of € 70.036 (voor een meerpersoonshuishouden).

In de Prestatieafspraken 2020-2021 tussen huurdersorganisatie, gemeente Rotterdam en MaasWonen is invulling gegeven aan het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam. Daarin is overeengekomen dat MaasWonen zich inspant om minimaal 7,5% van de vrijkomende woningen in het huursegment vanaf de eerste aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens toe te wijzen aan middeninkomens.

Om de lage middeninkomens te bereiken worden woningen in het betreffende prijssegment gericht geadverteerd voor inkomens t/m € 44.655. In 2021 zijn slechts vier woningen toegewezen aan middeninkomens (2,2%).

MaasWonen heeft als uitgangspunt 100% passend toewijzen. Woningzoekenden met een inkomen onder de grens van Passend Toewijzen krijgen geen woning met een huur boven de eerste aftoppingsgrens aangeboden.

Voor het benutten van de 10% + 10% vrije ruimte vanuit de staatssteunregeling geeft MaasWonen voorrang aan (55+) mantelzorggevers of -ontvangers en woningzoekenden met een zorgindicatie vanuit WMO of CIZ. De leeftijd van de woningzoekende is daarbij geen hard criterium, de functiebeperkingen van de kandidaat-huurder wegen mee. Bij de vier middeninkomens die MaasWonen in 2021 heeft gehuisvest was geen sprake van genoemde voorrangscriteria.

Woonruimtebemiddeling Woonnet Rijnmond

MaasWonen adverteert vrijkomende woningen op Woonnet Rijnmond volgens het inschrijfmodel. Woningzoekenden worden geselecteerd op basis van hun inschrijfduur. Woningzoekenden met een urgentieverklaring, doorstromers die een corporatiewoning achterlaten, en in specifieke wooncomplexen woningzoekenden met een zorgindicatie vanuit WMO of CIZ, krijgen voorrang bij de toewijzing. Is een woning twee keer geadverteerd dan wordt deze via Direct Kans te huur aangeboden. Dan is in plaats van de inschrijfduur het moment van reageren doorslaggevend.

De studio's in woonzorgcentrum Laurens Simeon & Anna (deel uitmakend van het woonconcept *Samen & Anders*) worden niet geadverteerd via Woonnet Rijnmond, omdat dit onzelfstandige woonruimten betreft. Dit geldt ook voor de éénkamerappartementen in de wooncomplexen Anatole France, Bertrand Russell, Emmahuis en Joachim en Anna.

In de wooncomplexen De Grindhorst en Kreilerburcht is sprake van een woonvereniging met recht van voordracht. Verhuringen van zelfstandige huurwoningen worden te allen tijde achteraf verantwoord via Woonnet Rijnmond.

Vrijkomende geliberaliseerde huurwoningen worden ook via Woonnet Rijnmond te huur aangeboden. In het niet-Daeb wooncomplex De Mariniershof op basis van inschrijfduur. Met de woongroep Hillegersberg-Schiebroek (De Grindhorst) gelden bijzondere afspraken vanwege hun recht van voordracht. Als zij geen kandidaat huurder voordragen wordt de woning op Woonnet Rijnmond geadverteerd via het vrije selectie model. Dat betekent dat de kandidatenlijst wordt samengesteld op basis van het tijdstip van reageren. De selectie vindt vervolgens handmatig plaats. Doel is om een kandidaat te vinden die zo goed mogelijk in de woongroep past. De woongroep krijgt de gelegenheid de kandidaat te ontmoeten voor een kennismakingsgesprek. MaasWonen beslist uiteindelijk of de kandidaat de woning krijgt aangeboden.

Urgentiebepaling

In 2021 heeft MaasWonen in totaal 25 urgente woningzoekenden gehuisvest:

- 12 urgent woningzoekenden met een medische noodzaak
- 3 urgent woningzoekenden vanwege herhuisvesting
- 9 urgent woningzoekenden vanwege doorstroming vanuit een hulpverleningstraject, waarvan 7 direct bemiddeld in het kader van huisvesting bijzondere doelgroepen
- 1 urgent woningzoekende op grond van uitstroom uit voorziening, direct bemiddeld in het kader van huisvesting bijzondere doelgroepen

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. Ook weigeren kandidaten zelf na het bezichtigen van een woning om uiteenlopende redenen.

Vanwege coronamaatregelen vond het verhuurproces in 2021 in aangepaste vorm plaats. Met kandidaten werd niet bezichtigd in bewoonde staat, maar pas nadat de vertrekkende huurder de woning had opgeleverd aan MaasWonen. Ook werden geen groepsbezichtigingen meer georganiseerd om woningzoekenden en medewerkers te beschermen.

4.1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken voor 2020-2021 is met de gemeente Rotterdam een taakstelling overeengekomen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (HBD) 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. De taakstelling voor 2021 was zes personen die 55 jaar of ouder zijn. Omdat de taakstelling voor 2020 niet is behaald, werd deze toegevoegd aan de taakstelling voor 2021. MaasWonen heeft in 2021 in totaal acht personen van 50 jaar en ouder uit deze doelgroep met succes bemiddeld naar woonruimte en daarmee alsnog de taakstelling uit de Prestatieafspraken 2020-2021 gerealiseerd. Er is gedurende de looptijd van de prestatieafspraken besloten tot verruiming van de minimale leeftijd naar 50+, omdat er onvoldoende HBD-kandidaten van 55 jaar en ouder te bemiddelen waren.

MaasWonen huisvest daarnaast regelmatig (opnieuw) startende woningzoekenden zonder formele urgentie die op basis van hun inschrijfduur 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 dan 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 2021 heeft MaasWonen geen woningzoekenden gehuisvest met een Regionaal Vangnet registratie.

4.1.3 Huurachterstand en derving

De huurachterstand was in 2021 1,7% (2020: 2,32%) van de netto huur. Een procentuele daling van 0,62% ten opzichte van het voorgaande jaar.

MaasWonen is medeondertekenaar van het convenant voor preventie van huisuitzettingen. Dit convenant staat voor een proactieve benadering van huurders. Vanaf de aanvang van de huurachterstand wordt hulp aangeboden om verdere achterstanden te voorkomen met als doel om huisuitzettingen te voorkomen. Een team van medewerkers van de gemeente Rotterdam, de Kredietbank, de GGD en de Lokale Zorgnetwerken werken daarin samen.

Ontruimingen

In 2021 vonden geen ontruimingen plaats op grond van huurachterstand. Wel werd één woning ontruimd vanwege illegale prostitutie.

Huurderving als gevolg van leegstand

In 2021 was er sprake van 2,95% (2020: 2,74%) huurderving van de totale huurinkomsten als gevolg van leegstand bij mutatie. Deze forse huurderving komt met name door de leegstaande plint van wooncomplex De Naber gedurende vrijwel het hele jaar, vanwege renovatie.

Verkoop

MaasWonen heeft geen actief verkoopbeleid.

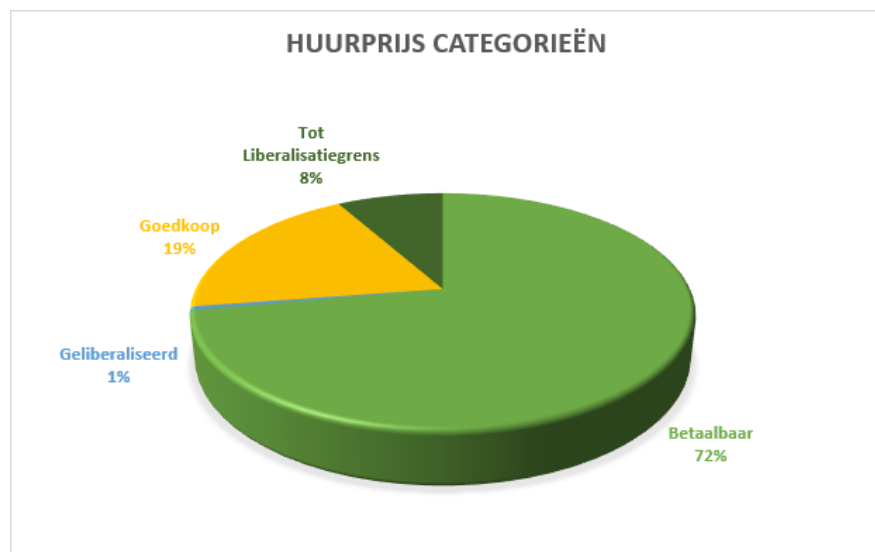
Sloop en vervreemding

Er zijn door MaasWonen in 2021 geen verhuureenheden gesloopt.

4.2 Betaalbaarheid

“Huren die onze bewoners kunnen betalen”

In onderstaande figuur wordt de verdeling van het bezit van MaasWonen per 31-12-2021 over de verschillende huurklassen weergegeven.



Figuur 4, verdeling bezit MaasWonen

4.2.1 Passend toewijzen

MaasWonen moet haar sociale huurwoningen passend toewijzen. Daarvoor gelden de volgende inkomensgrenzen per huishouden.

Huishoudgrootte	Inkomensgrenzen
1 - tot AOW-leeftijd	t/m 23.725 euro passend toewijzen
1 - met AOW	t/m 23.650 euro passend toewijzen
2 - tot AOW-leeftijd	t/m 32.200 euro passend toewijzen
2 – met AOW	t/m 32.075 euro passend toewijzen
1 of meer persoons	groter dan grens passend toewijzen t/m 40.024 euro
1 of meer persoons (laag middeninkomen)	vanaf 40.025 euro t/m 44.655 euro
1 persoons (middeninkomen)	vanaf 44.656 t/m 60.036 euro
meer persoons (middeninkomen)	vanaf 44.656 euro t/m 70.036 euro

Tabel 5, verdeling huishoudgrootte en inkomensgrenzen voor passend toewijzen

In 2021 vonden in totaal 188 verhuringen plaats, waarvan 180 binnen de Daeb-tak. Zie onderstaande tabel.

	#	%
contracten met toewijzingsinkomen < € 40.024	176	97,8
contracten met toewijzingsinkomen tussen € 40.025 en € 44.655	2	1,1
contracten met toewijzingsinkomen > € 44.656	2	1,1
Totaal	180	100

Tabel 6, verhuringen Daeb-tak

Van deze 180 verhuringen waren er 176 aan de primaire doelgroep met een inkomen tot € 40.024, twee aan de lage middeninkomens (inkomen vanaf € 40.025 t/m € 44.655) en twee aan middeninkomens vanaf € 44.656.

Binnen deze 180 Daeb-verhuringen zijn 17 onzelfstandige woningen verhuurd binnen het woonconcept *Samen & Anders* op basis van een tijdelijke huurovereenkomst.

Van de 180 verhuringen in het Daeb-segment, waren er 144 woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens. Deze zijn allen passend toegewezen. Daarmee heeft MaasWonen 100% passend gehuisvest.

Daarnaast zijn er acht woningen in de vrije sector (niet-Daeb-tak) verhuurd. Het aantal geliberaliseerde woningen is bij MaasWonen nog zeer beperkt in aantal. Sinds halverwege 2020 is gestart met (bij mutatie) verhuren in dit segment in twee hiervoor aangewezen complexen met in totaal 89 woningen; de Grindhorst en De Mariniershof.

4.2.2 Huurbevriezing

De overheid heeft in 2021 besloten om in het jaar 2021 huurbevriezing vast te stellen voor de gereguleerde huurwoningen.

Vanaf 2021 geldt vanuit overheidsbesluit voor een periode van 3 jaar een maximale huurverhoging van inflatie plus 1% voor geliberaliseerde huurwoningen. MaasWonen heeft in afwijking hiervan in 2021 ook de huren van haar geliberaliseerde huurwoningen bevroren.

4.2.3 Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 was bovendien sprake van tijdelijke wetgeving op het gebied van betaalbaarheid: de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een lager Inkomen. Op grond van deze wet hebben huurders die in een sociale huurwoning in verhouding te duur wonen, recht op een eenmalige inkomensafhankelijke huurverlaging. Het gaat om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens. Zij komen in aanmerking voor een huurverlaging naar deze aftoppingsgrens. Bij MaasWonen kwamen in totaal 106 huurders in aanmerking voor deze eenmalige regeling.

4.3 Kwaliteit van onze woningen

Onderhoud, renovatie, transformatie en nieuwbouw

4.3.1 Niet planmatig onderhoud (NPO)

De begroting en realisatie niet planmatig onderhoud (reparatie- en mutatie-onderhoud) van MaasWonen voor 2021 ziet er als volgt uit:

2021	Soort NPO	Begroting 2021 €	Realisatie 2021 €	Realisatie 2020 €
1	Reparatieverzoeken	310.000	618.000	392.905
2	Mutatie-onderhoud	825.000	714.000	840.728
Totaal	Totaal NPO	1.135.000	1.332.000	1.233.643

Tabel 7, begroting en realisatie niet-planmatig onderhoud

Realisatie reparatieverzoeken

De realisatie reparatieverzoeken in 2021 overschrijdt de begroting met ca. € 317.000 ten opzichte van de begroting. Het grootste deel van de overschrijding wordt veroorzaakt door uitgesteld planmatig onderhoud aan installaties en renovaties van badkamers en keukens.

Realisatie mutatieonderhoud

De realisatie mutatieonderhoud in 2021 is ca € 111.000 minder ten opzichte van de begroting. Onder mutatieonderhoud vallen zowel de kosten van het reguliere mutatieonderhoud als het renoveren van badkamers en keukens.

4.3.2 Planmatig onderhoud (PO)

De begroting en realisatie planmatig onderhoud, contractueel onderhoud en bijzonder onderhoud voor 2021 ziet er als volgt uit:

2021	Soort PO	Begroting 2021 €	Realisatie 2021 €	Realisatie 2020 €
1	Planmatig onderhoud	2.641.000	2.019.000	1.209.914
2	Contractueel onderhoud	462.000	415.000	425.107
3	Bijzonder onderhoud		0	179.051
Totaal	Totaal PO	3.103.000	2.434.000	1.814.072

Tabel 8, begroting en realisatie planmatig onderhoud

Realisatie planmatig onderhoud

Als gevolg van de coronapandemie is een bij een aantal projecten vertraging opgelopen waardoor er minder projecten zijn uitgevoerd. Daarnaast is een aantal projecten opgenomen in de begroting van 2022 en 2023.

Realisatie contractonderhoud

Het contractonderhoud omvat uitgaven voor afgesloten onderhoudscontracten voor diverse installaties, onder andere cv-installaties, liften en automatische deuren. De onderschrijding komt doordat er in de vooraf opgenomen begroting van onze liften dubbele kosten waren opgenomen.

Het hierboven vermeld begrotingsbedrag van € 3,1 miljoen, omvat de onderhoudslasten sec en derhalve exclusief bijdrage VvE, toegerekende personeelskosten en toegerekende overige exploitatiekosten.

4.3.3 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 realiseren. Daarvoor wordt het bestaande gebouw gesloopt en komt er nieuwbouw van drie woongebouwen op de locatie. In 2021 is de definitieve omgevingsvergunning toegekend en is voor een van de blokken een koopovereenkomst afgesloten

4.3.4 Renovatie De Naber

In het woongebouw De Naber is de begane grond verbouwd tot twee groepen van 16 zelfstandige wooneenheden met een gemeenschappelijke woonkamer, voor huurders met een zorgvraag. Zie ook paragraaf 4.6.2. De begane grond is eind 2021 opgeleverd en in 2022 worden de laatste nazorgpunten afgerond.

4.4 Duurzaamheid

Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

MaasWonen streeft naar een gemiddeld energie label A voor alle woningen. De eerste woongebouwen waar de verduurzaming is gestart betreft de Bertrand Russell en de Anatole France in Rotterdam Ommoord. 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, het verduurzamingsvoorstel is in 2019

opgesteld en de oplevering heeft in 2020 plaatsgevonden. In het eerste kwartaal van 2021 zijn de acties uit de nazorgfase uitgevoerd. Na evaluatie van het project Bertrand Russell is gestart met de renovatie van de Anatole France. De woningen van de Anatole France zijn eind 2021 opgeleverd. In 2022 vinden de laatste werkzaamheden en de evaluatie van dit project plaats.

4.5 Leefbaarheid

Eind november 2019 werd het Strategisch beleidsplan Laurens Wonen 2020-2024 vastgesteld, gebaseerd op de twee pijlers Wonen en Welbevinden. De opgaven van het eerder en langer zelfstandig wonen zorgen voor uitdagingen als het gaat om leefbaarheid en dit is precies het gebied waar MaasWonen als categorale woningcorporatie veel kennis van heeft.

De huismeesters en woonconsulenten van MaasWonen hebben een spilfunctie waar het gaat om leefbaarheid. Zij komen dagelijks in de wooncomplexen. De huismeesters hebben een belangrijke signalerende functie. Zij controleren of gemeenschappelijke ruimten in het woongebouw schoon, heel en veilig zijn en houden ook de omgeving grenzend aan de MaasWonen-wooncomplexen in de gaten. Ondertussen zien en spreken zij veel bewoners. Bij reparatieverzoeken gaat de huismeester van MaasWonen eerst zelf langs. Elk reparatieverzoek biedt daarmee een moment van persoonlijk contact met de huurder. De huismeester werkt nauw samen met de woonconsulent van zijn wooncomplexen. Samen zetten zij zich in voor veiligheid, overlastbestrijding, overleg met bewoners(groepen) en het faciliteren van ontmoeting en activiteiten, in samenwerking met welzijnsorganisaties.

4.5.1 Langer thuis

In april 2020 ontwikkelde MaasWonen een eigen programma met de titel Langer Thuis. Met samenwerkingspartners op het gebied van zorg en welzijn wordt in het kader van dit programma uitvoering gegeven aan innovatieve pilotprojecten op het gebied van wonen, wederkerigheid en welzijn.

De Langer Thuis projecten waarin MaasWonen participeert zijn te verdelen in drie categorieën: pop-up initiatieven, pilots in het kader van zorg en welzijn dichterbij en de gebiedsgerichte aanpak.

Pop-up initiatieven

In een drietal wooncomplexen vonden in de categorie pop-up initiatieven interventies plaats in het kader van Vitale Woongemeenschappen. Dit is een door de gemeente Rotterdam gesubsidieerde inzet van welzijnspartijen met als doel de participatie van ouderen te versterken, waardoor een vitale woongemeenschap ontstaat.

In wooncomplex De Kerkeplaats, gelegen in de multiculturele wijk het Oude Noorden, was deze interventie ontwikkeld door Stadstrainers, in samenwerking met welzijnsorganisatie SOL. In de wooncomplexen Emmahuis en Nieuw Verlaat werd de Bruismethode van ActivAge ingezet. Deze methode werd in 2019 succesvol toegepast als pilot in het wooncomplex Laurens. In 2020 is in Nieuw Verlaat met de methode gestart, maar hier moest de interventie vanwege coronamaatregelen worden gestaakt. In 2021 werd besloten tot een herstart.

Het was geen makkelijk jaar voor bewoners om elkaar te ontmoeten. Het jaar begon in lockdown en eindigde ook met een harde lockdown. Toch lukte het Stadstrainers om bewoners van De Kerkeplaats samen te brengen met een aanpak gericht op beelden, foto's en teksten. Aan de hand van de verhalen bij de beelden ontdekten zij hun gemeenschappelijke interesses op het gebied van natuur, koken en creatief bezig zijn. De aanpak is erop gericht het zelf-organiserend vermogen van bewoners te vergroten, zodat zij zelf de

activiteiten met elkaar voortzetten. Welzijnsorganisatie SOL blijft betrokken bij De Kerkeplaats om de bewoners hierbij te ondersteunen, in samenwerking met MaasWonen.

De interventie Emmahuis Bruist! bracht een kleine groep enthousiaste bewoners samen die zich willen inzetten voor meer onderlinge ontmoeting, ondersteuning en activiteiten binnen het Emmahuis, als aanvulling op wat er al wordt georganiseerd door de bewonerscommissie en vrijwilligers. De interventie is onderdeel van een door ZonMw gesubsidieerd onderzoeksproject 'Samen en Anders bruisend verder', waarvan de aanvrager Platform 31 is. ZonMw is een landelijk fonds ten behoeve van gezondheidsonderzoek en zorginnovatie, onder andere opgericht ter bestrijding van eenzaamheid. Dit onderzoeksproject loopt door tot in 2022.

Zorg en welzijn dichterbij: de ThuisPlusflat

In Rotterdam zijn dit jaar in het kader van een driejarige pilot met gemeentelijke subsidie zes ThuisPlusflat geopend waarin samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn centraal staat. MaasWonen is partner in de ThuisPlusflat van zorgorganisatie Laurens in het MaasWonen-wooncomplex 'de Laurens'. Het doel van de pilot is om een omgeving te creëren waar ouderen met een toenemende zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen, waardoor opname in een verpleeghuis wordt uitgesteld of achterwege kan blijven.

In het eerste pilot jaar zijn mooie resultaten bereikt. Door de verschillende zorgaanbieders is toegewerkt naar één zorgaanbieder, hier is dit zorgaanbieder Laurens. Een integraal team van woonconsulent, wijkverpleegkundige en buurtwerker ontmoet elkaar wekelijks om ontwikkelingen en casuïstiek te bespreken. Ook informele zorgverleners zoals burens, familieleden en mantelzorgers zijn in beeld en zetten zich in voor de (mede)bewoners van de ThuisPlusflat. Bewoners worden aan elkaar verbonden door de buurtwerker in het kader van sociale controle, omzien naar elkaar, burenhulp en ontmoeting. Er is een divers activiteiten aanbod voor en door bewoners, waar nodig ondersteund door de buurtwerker. Dit kan één-op-één zijn, maar ook met groepsactiviteiten. Vrijwilligers en buurtrestaurants verzorgen regelmatig gezonde maaltijden in de wooncomplexen.

De betrokken organisaties houden afwisselend spreekuren waar bewoners met hun vragen terecht kunnen. De bewoners hebben zo vaste gezichten in de flat bij wie zij terecht kunnen voor zorg en ondersteuning.

De combinatie van een sociale en medische aanpak lijkt te slagen in haar opzet. Het woonconcept wordt in de komende jaren verder doorontwikkeld door de deelnemende zorgaanbieders, welzijnspartijen, woningcorporaties en de gemeente.

Gebiedsgerichte aanpak

Op bestuurlijk niveau participeert MaasWonen in de ontwikkeling van de seniorvriendelijke wijk Ommoord, in andere gebieden al ingezet onder de naam Ouderenhub. De Ouderenhub is een stedelijk knooppunt van voorzieningen, een initiatief dat net als de ThuisPlusflat voort is gekomen uit het Langer Thuis Akkoord.

Samen met de gemeente Rotterdam, zorgorganisaties Humanitas en Laurens, en welzijnsorganisatie Buurtwerk vormt MaasWonen de motor achter deze gebiedsbenadering voor de wijk Ommoord. Doel is om ervoor te zorgen dat professionals en organisaties de voorzieningen in de wijk op elkaar afstemmen en verbeteren. Langer zelfstandig wonen gaat immers niet alleen over voldoende geschikte woningen, maar ook over bij de bewoners in een gebied passende woon(zorg)concepten, een woonomgeving met voorzieningen en activiteiten die bijdraagt aan vitaliteit en zelfredzaamheid, en passende zorg dichtbij als dat nodig is.

4.5.2 Overlast en woonfraude

Dit jaar werd MaasWonen geconfronteerd met meerdere complexe overlastsituaties die nieuw waren voor de organisatie. Zo werd dit jaar in twee woningen van MaasWonen bedrijfsmatige illegale prostitutie geconstateerd door de politie. In één geval heeft de Rechtbank ontruiming van de woning toegewezen, waarmee een burgemeestersluiting werd voorkomen. In het tweede geval werd de woning gesloten op last van de burgemeester. De huurovereenkomst werd door MaasWonen op advies van Huisvestingsadvocaten direct buitengerechtelijk ontbonden. Met het inleveren van een getekende huuropzegging gaf de huurder er blijk van in deze ontbinding te berusten. Daarmee was de illegale situatie beëindigd en bleef de sluiting beperkt tot één maand. Na het opheffen van de sluiting is de huurder in de gelegenheid gesteld zijn woning binnen 24 uur te ontruimen.

Ook kreeg MaasWonen te maken met een huurder die zeer ernstige overlast veroorzaakte. De veiligheid van omwonenden was in het geding. Om een oplossing te bespoedigen werd de huurder in de gelegenheid gesteld zelf zijn huur op te zeggen om een juridische procedure te voorkomen. Van deze mogelijkheid heeft de huurder gebruik gemaakt. Tot aan het inleveren van de sleutels bleef de situatie zeer dreigend.

In een ander wooncomplex werd MaasWonen door een huurder gedagvaard vanwege het niet verhelpen van overlast. De overlast was echter niet aantoonbaar. Tijdens een lange zitting bij de Rechtbank werd duidelijk dat de vordering van de huurder niet zou worden toegewezen. De rechter stuurde de partijen de gang op om tot een regeling te komen. MaasWonen heeft de huurder uit coulance vervangende woonruimte aangeboden. De huurder is op dit aanbod ingegaan en heeft de zaak bij de Rechtbank ingetrokken.

Een voor MaasWonen onbekende persoon nam illegaal zijn intrek in een woning van een overleden bewoner. Met hulp van politie, bewindvoerder, de begeleidende instantie van de kraker en veel overleg en afstemming met Huisvestingsadvocaten zijn de woonconsulent en huismeester erin geslaagd de kraker de woning 'vrijwillig' te laten verlaten en de woning te ontruimen. Een kortgedingprocedure kon hiermee voorkomen worden. Tijdens zijn illegale verblijf in de woning zorgde de kraker voor schade, overlast en dreigde de woonconsulent iets aan te doen. Een onveilige situatie voor zowel omwonenden als medewerkers.

Bovengenoemde incidenten waren ernstig en hadden een grote impact op omwonenden en medewerkers van MaasWonen. Na het gedwongen vertrek van de overlastgevers keerde de rust terug voor omwonenden.

4.6 Overleg met huurders en externe partijen

Samen werken aan leefbare wijken

4.6.1 Huurdersparticipatie

MaasWonen overlegt regelmatig Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW) en op complexniveau met bewonerscommissies. Bewonerscommissies hebben in sommige wooncomplexen nog een rol in het beheer van de ontmoetingsruimte en het organiseren van ontmoeting en activiteiten voor en door hun medebewoners. In andere wooncomplexen wordt dit verzorgd door activiteitencommissies. MaasWonen gaat graag formeel en informeel in gesprek met bewoners om samen te zorgen voor een plezierig woon- en leefklimaat in de wooncomplexen.

Naast deze meer traditionele vormen van huurdersparticipatie haakt MaasWonen aan bij andere initiatieven en interventies die meedoen en ontmoeting bevorderen, zoals de Bruismethode (zie ook paragraaf 4.5). Door onder andere de gemiddeld hoge leeftijd van de bewoners is het moeilijk om succesvol gebleken interventies

zelfstandig te continueren in de wooncomplexen. Er is behoefte aan blijvende ondersteuning van professionals op het gebied van welzijn. Vanaf 2022 is deze ondersteuning aan bewoners van 55+ wooncomplexen opgenomen in de gemeentelijke opgave voor welzijn.

Bewonerscommissies

Van de achttien wooncomplexen van MaasWonen is in elf complexen een bewonerscommissie actief. In de ander wooncomplexen is over het algemeen wel sprake van andere vormen van bewonersparticipatie, zoals vaste contactpersonen, vrijwilligers of een activiteitencommissie.

In de afgelopen jaren valt op dat het niet overal lukt om belangstellenden te vinden voor een bewonerscommissie. Dit komt mede door de diversiteit van de bewoners en de gemiddeld hogere leeftijd.

Minimaal één keer per jaar overlegt MaasWonen met de bewonerscommissies. De onderwerpen in 2021 waren onder andere coronamaatregelen in relatie tot de activiteiten in de ontmoetingsruimten, de renovatie- en verduurzamingsprojecten in de Bertrand Russell en Anatole France en de afrekening van de service- en stookkosten over 2020.

Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW)

In een samenwerkingsovereenkomst hebben MaasWonen en SHMW afspraken gemaakt over samenwerking, communicatie en overleg, gebaseerd op de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurder (WOHV) en het bepaalde in de Woningwet.

Vijf huurders van MaasWonen vormen het dagelijks bestuur van de huurdersorganisatie. De bewonerscommissies vaardigen elk een lid af naar het algemeen bestuur van de SHMW.

Het dagelijks bestuur vergadert maandelijks op het kantoor van MaasWonen. MaasWonen schuift aan als hiertoe aanleiding is vanuit MaasWonen, of op verzoek van het SHMW-bestuur. Twee keer per jaar komt het voltallige SHMW-bestuur samen in vergadering. Door coronamaatregelen kon deze grote bestuursvergadering maar één keer plaatsvinden in het najaar van 2021.

MaasWonen wordt in het overleg met de SHMW vertegenwoordigd door de manager Klant & Wonen. Afhankelijk van de agenda is daarnaast de directeur-bestuurder of een van de andere MT-leden gesprekspartner van de SHMW.

Onderwerpen die in 2021 zijn besproken

- de Langer Thuis projecten waarin MaasWonen participeert
- de huurbevriezing voor gereguleerde huurwoningen
- de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen
- het bod van MaasWonen voor de prestatieafspraken 2022-2023 aan de gemeente Rotterdam
- coronamaatregelen
- het jaarverslag en jaarrekening 2020
- de begroting van MaasWonen voor 2022 en de meerjarenbegroting
- de (hernieuwde) kennismaking met alle SHMW-bestuursleden in oktober, na een lange tijd zonder overleg (wat speelt er in de wooncomplexen)
- de faciliteitenvergoeding voor bewonerscommissies
- de conditiemeting van het bezit van MaasWonen
- het Vestia-dossier
- een sociaal statuut voor Rotterdam

Samenstelling SHMW

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		
De heer A.M. Dalmeijer	Algemeen bestuurslid	Emmahuis
Mevrouw A.M. Kalff - Houps	Algemeen bestuurslid	Kreilerburcht
Mevrouw A.M. Miralles Gutierrez	vaste vertegenwoordiger	Mariniershof
Mevrouw J.A.R.N. Slengard	vaste vertegenwoordiger	Wi Mofina Tampe
De heer W. Ollefers	Algemeen bestuurslid	De Sevenscamp
De heer J.H. Suers	Algemeen bestuurslid	Nieuw Verlaat
De heer R. Gravestein	Algemeen bestuurslid	Bertrand Russell
De heer C.J. van Wingerden	Algemeen bestuurslid	Anatole France
Mevrouw A. Mol	Algemeen bestuurslid	Grindhorst

Tabel 9, samenstelling Stichting Huurdersbelangen MaasWonen per 31 december 2021

4.6.2 Externe partijen

MaasWonen participeert in diverse samenwerkingsverbanden en convenanten. MaasWonen is lid van Aedes, de vereniging voor woningcorporaties en van Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam. Maaswonen is medeondertekenaar van het Regioakkoord met woningmarktafspraken voor de regio Rotterdam 2018-2030 en van het Langer Thuis Akkoord van de gemeente Rotterdam.

MaasWonen is convenantpartner van het convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, het convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen en het Regionaal convenant aanpak woonoverlast. Voor de behandeling van geschillen met huurders is Maaswonen aangesloten bij de Geschillen Advies Commissie.

Gemeente

MaasWonen overlegt op bestuurlijk en strategisch niveau met de gemeenten Rotterdam en Barendrecht over realisatie van nieuwbouw, afspraken uit het Regioakkoord en afspraken uit het Langer Thuis Akkoord. Ze maakt over deze onderwerpen eveneens prestatieafspraken met huurdersorganisatie en beide gemeenten. Ook is MaasWonen vertegenwoordigd in diverse overleggen over de uitvoering van convenantafspraken.

Prestatieafspraken

In de cyclus van prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam was 2021 het tweede en laatste jaar om de afspraken die zijn gemaakt voor 2020 en 2021 te realiseren. In de prestatieafspraken staan de volgende hoofddoelen centraal:

- Realiseren aantrekkelijke woonmilieus: omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad
- Woningvoorraad met toekomstwaarde: realiseren van een energiezuinige woningvoorraad
- Basis op orde: beschikbaarheid en betaalbaarheid, langer en eerder thuis

Behalve ten aanzien van de herontwikkeling van Simeon & Anna, waar vertraging is opgelopen, zijn gemaakte afspraken voor 2020 en 2021 nagekomen door MaasWonen.

Daarnaast werd in 2021 onderhandeld met de gemeente Rotterdam over het bod van MaasWonen, onderschreven door de SHMW, voor de prestatieafspraken voor de periode 2022 en 2023.

Eind 2020 zijn met de gemeente Barendrecht prestatieafspraken voor de jaren 2021 en 2022 gemaakt en ondertekend. In deze prestatieafspraken staat centraal dat MaasWonen haar expertise op het gebied van ouderenhuisvesting graag deelt met de gemeente Barendrecht en partijen met elkaar gesprek blijven om waar mogelijk woningen voor senioren toe te voegen.

Corporaties

Als kleinste 55+ woningcorporatie in de stadsregio Rotterdam is MaasWonen een specialist op het gebied van ouderenhuisvesting. Een specialist die na de ontvlechting van zorgorganisatie Laurens en sinds de nieuwe naamgeving steeds meer gezien en gevraagd wordt om mee te praten over dit snel toenemende bewonerssegment in de stadsregio. Er ligt een gezamenlijke opgave die samenwerking vereist met andere woningcorporaties en partners op het gebied van welzijn, zorg en in het maatschappelijke domein.

In 2021 is de samenwerking met de SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam) voortgezet en verder uitgebreid. De projectleider sociale innovatie wordt 8 uur per week gedetacheerd bij de SOR als manager Communities. MaasWonen en de SOR hebben beide een dienstverband met dezelfde persoon, die als onafhankelijk controller fungeert voor beide organisaties. Trainingen en webinars worden gezamenlijk gevolgd en beide corporaties volgen elkaars pilots en projecten in het kader van doorstroming en langer thuis met belangstelling.

Zorg- en welzijnspartijen

Vanuit het verleden heeft MaasWonen een sterke verbinding met zorgorganisatie Laurens, die alle intramurale locaties van MaasWonen huurt en in veel wooncomplexen fysiek aanwezig is als thuiszorg aanbieder voor het complex en de omliggende wijk.

Vanwege de uitdagingen die er liggen op het gebied van zorgverlening en langer thuis weten MaasWonen en Laurens elkaar goed te vinden als professionele samenwerkingspartners. Zowel voor overleg over de ontwikkeling van de zorglocaties als op het gebied van thuiszorg. De ThuisPlusflat in wooncomplex Laurens is een mooi voorbeeld waar intensief wordt samengewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw woonconcept rondom wonen, zorg en welzijn (zie ook paragraaf 4.5.1). Ook met andere zorg- en hulpverleners wordt samengewerkt, deze samenwerking vindt met name plaats rondom individuele huurders.

In samenwerking met Aafje is een woonconcept voor kleinschalig wonen gerealiseerd in De Naber. Hier zijn na grootscheepse vernieuwbouw van de locatie sinds eind 2021 twee woongroepen gevestigd met elk 16 woningen, waar 24-uurs zorg wordt geleverd. Het woonconcept 'Tante Toos' gaat uit van zelfstandige woningen met een sociale huur, de daarbij behorende huurtoeslag en het Persoons Gebonden Budget (PGB) van de cliënten. Er is sprake van intermediaire verhuur door twee zorgondernemers die de locatie in zijn geheel huren van PB Vastgoed. PB staat voor Pietje Bell en is onderdeel van Aafje Franchise.

Naast de Langer Thuis projecten werkt MaasWonen samen met welzijnsorganisaties in de wijken om bewoners te ondersteunen op het gebied van welzijn en ontmoeting. In de wijken waar MaasWonen bezit heeft, zijn de welzijnsorganisaties DOCK, SOL, Buurtwerk.nl en WMO Radar actief.

5. FINANCIËN

Voor de realisatie van haar volkshuisvestelijke ambities is het van belang dat deze passen binnen de financiële randvoorwaarden van MaasWonen. Deze randvoorwaarden behelzen dat de financiële continuïteit te allen tijde gewaarborgd dient te zijn en dat de beschikbare financiële middelen op een verantwoorde wijze worden ingezet. MaasWonen is een financieel gezonde corporatie die op een effectieve en efficiënte wijze de financiële middelen inzet voor haar volkshuisvestelijke prestaties.

5.1 Jaarresultaat

De jaarrekening 2021 en de daarin opgenomen balans en winst- en verliesrekening, is opgesteld volgens de RJ-645. MaasWonen waardeert haar vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor de bepaling van deze marktwaarde op basis van de dcf-methode wordt het handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt. Voor de wooncomplexen en parkeerplaatsen wordt de basiswaardering gehanteerd. Het bezit van BOG/ MOG en ZOG-vastgoed wordt op de full-versie gewaardeerd. 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.

Het resultaat 2021 ten opzichte van de vastgestelde jaarrekening 2020 en de begroting 2021 is als volgt:

Genormaliseerd resultaat	(Bedragen x 1.000)		
	Begroting 2021	2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	15.293	15.526	15.029
Opbrengsten servicecontracten	-	2.143	1.765
Lasten servicecontracten	-	-2.180	-1.999
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.138	-2.945	-2.787
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.239	-4.621	-4.089
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.271	-2.382	-2.068
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.645	5.541	5.852
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.429	-180	-6.776
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.200	38.726	14.037
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	771	38.546	7.261
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	-	238	238
Kosten overige activiteiten	-	-165	-240
Netto resultaat overige activiteiten	-	73	-2
Overige organisatiekosten	-	-2.198	-777
Leefbaarheid	150	-172	-176
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van derivaten	-	2.033	-2.329
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.217	-2.250	-2.253
Saldo financiële baten en lasten	-2.089	-217	-4.583
Resultaat voor belastingen	3.177	41.573	7.575
Belastingen	693	378	529
Resultaat na belastingen	2.484	41.951	8.104
af: waardeveranderingen vastgoedportefeuille	771	38.546	7.261
af bij: mutatie waardeverandering embedded derivaten	-	2.033	-2.329
Bij: automatiseringskosten ERP	-	459	300
Bij: agio lening Vestia	-	1.139	-
af: belastingen	-693	378	529
Genormaliseerd resultaat	2.406	2.592	2.943

Op basis van een genormaliseerd resultaat wijkt het werkelijk nettoresultaat over 2021 € 1,0 miljoen af van wat is begroot. De belangrijkste afwijking wordt veroorzaakt door het feit dat de waarde mutatie van derivaten niet in de begroting is opgenomen.

5.2 Eigen vermogen

In 2021 is het eigen vermogen toegenomen met € 41,9 miljoen van € 208,3 miljoen naar € 250,2 miljoen. Het resultaat na belastingen over 2021 bedraagt € 41,9 miljoen. De herwaarderingsreserve is toegenomen met € 23,5 miljoen van € 164,5 miljoen naar € 188,1 miljoen. De overige reserves zijn gemuteerd met € 15,4 miljoen van € 35,5 miljoen naar € 20,1 miljoen.

In de meerjarenprognose 2022 is het beleid van MaasWonen doorgerekend. In tabel in paragraaf 5.5 is aangegeven wat de effecten daarvan zijn op de financiële ratio's, aangevuld met de uitkomsten van deze jaarrekening 2021.

5.3 Vermogenspositie

MaasWonen beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesystemen waarbij aansluiting is gezocht bij de financiële ratio's van de Aw en WSW. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan.

De vermogenspositie van MaasWonen is goed te noemen. De solvabiliteit (op grond van de beleidswaarde) per 31 december 2021 bedraagt 70,8 % en voldoet hiermee ruimschoots aan de gestelde normen.

5.4 Fiscale positie

Over het verslagjaar 2021 is de fiscale positie bepaald, hetgeen leidt tot een belastbare winst van negatief € 1.902.103. Dit fiscaal verlies is verrekenbaar met toekomstige fiscale winsten. In het fiscaal boekjaar 2020 is eveneens een fiscaal compensabel verlies ontstaan van € 43.050. Daarmee komt het totaal aan compensabele verliezen uit op € 1.945.153 per 31 december 2021.

Op dit moment speelt nog steeds de landelijke discussie met de belastingdienst over het al dan niet kunnen vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. MaasWonen heeft bij de belastingdienst aangegeven dat zij tot afspraken wenst te komen over de voorwaarden waaronder de onderhoudsvoorziening in stand kan worden gehouden, dan wel kan worden gevormd. Het initiatief voor een overleg hierover ligt bij de belastingdienst.

Verder heeft MaasWonen een bezwaarschrift ingediend tegen de aangifte verhuurderheffing 2019 en 2020. Een externe fiscalist treedt namens een collectief van corporaties op richting de belastingdienst, waarbij door hoor-gesprekken een inhoudelijke behandeling van dossiers plaats heeft.

5.5 Externe verantwoording

Toetsing van de externe verantwoordingsdocumenten van MaasWonen vindt plaats door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan de hand van gemeenschappelijke toetsingskader.

De financiële positie van woningcorporaties wordt door het WSW jaarlijks beoordeeld op basis van het business-risk-model. Het WSW heeft het borgingsplafond en borgbaarheid van MaasWonen bepaald. Het Aw focust zich op de governance van de organisatie.

5.5.1 WSW

In haar brief van 8 juni 2021 geeft het WSW een overzicht van de borgbaarheid, borgingsplafon en financiële analyse van MaasWonen. Het borgingsplafond is door het WSW gebaseerd op de ingediende dPi 2020 en de daaruit af te leiden af te leiden financieringsbehoefte voor Daeb-activiteiten. Het borgingsplafond per ultimo 2021 is vastgesteld op € 62,079 miljoen. Binnen de ruimte van het borgingsplafond en de reeds opgenomen leningen kunnen door MaasWonen geborgde leningen worden geherfinancierd, c.q. nieuwe leningen worden aangetrokken.

In de WSW-brief van 7 december 2021 is aangegeven dat het risicoprofiel van MaasWonen als gemiddeld wordt beoordeeld. 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.

5.5.2 Aw

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 afgehandeld. Concrete afspraken met betrekking tot risicomangement zullen nog worden gemaakt.

5.5.3 Interne risicobeheersing

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.

In de hier onderstaande tabel worden de financiële ratio 's (geconfronteerd met normen WSW) nader uit een gezet:

Recap											
ICR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	2,55	2,52	2,16	2,32	2,76	2,86	3,07	3,71	3,76	3,85	4,32
ICR: norm 1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4

Meerjarig tabel: ICR: ontleend aan de jaarrekening 2021 en geconfronteerd met norm WSW (2022- 2031 niet aangepast op basis van jaarcijfers 2021).

Recap											
Solvabiliteit Beleidswaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Solvabiliteit BLW (%)	60,1	55,2	54,2	49,3	48	40,6	35,3	32,9	31,8	30,8	29,8
Solvabiliteit BLW: grenswaarde min. 15 %	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Meerjarig tabel: Solvabiliteit: ontleend aan de jaarrekening 2021 en geconfronteerd met normen WSW (2022-2031 niet aangepast op basis van jaarcijfers 2021).

Recap											
LTV Beleidswaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
LTV BLW (%)	32,3	39	38	43,7	50,7	62,8	64,3	67,1	68,5	69,5	70,1
LTV BLW: grenswaarde 85 %	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

Meerjarig tabel: Loan to Value c.a.: ontleend aan de jaarrekening 2021 en geconfronteerd met normen WSW (2022-2031 niet aangepast op basis van jaarcijfers 2021).

5.6 Marktwaaarde en beleidswaaarde

De waardering van het vastgoed van een corporatie kent twee waarden: marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde.

5.6.1 Marktwaaarde

Het boekjaar heeft voor MaasWonen weer gezorgd voor een aanzienlijke stijging van de marktwaaarde. De totale omvang van de vastgoedportefeuille kent een waardegroei van 15%. 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 marktwaaarde van het totale bezit is toegenomen met € 42,4 miljoen van € 274,0 miljoen per ultimo 2020, naar € 316,4 miljoen per ultimo 2021. De ontwikkeling van de marktwaaarde 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 waarden marktwaaarde 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 complexniveau inzichtelijk wordt waar de verschillen zitten.

5.6.2 Beleidswaaarde

De ontwikkeling van de beleidswaaarde per ultimo 2021, € 178 miljoen ten opzichte van de beleidswaaarde per ultimo 2020, € 153 miljoen, laat een positieve trend zien. Deze wordt grotendeels veroorzaakt door de stijging van de marktwaaarde. De volgende factoren dragen eveneens bij tot een stijging van de beleidswaaarde:

- gestegen contracturen
- streefhuurbeleid

De afslagen van de marktwaaarde 2021 die leiden tot de beleidswaaarde zijn in de onderstaande tabel samengevat.

bedragen * € 1000		2021		2020
Marktwaaarde verhuurde staat		316.402		273.956
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	4.350		-22.037	
Betaalbaarheid (huren)	-59.473		-55.069	
Kwaliteit (onderhoud)	-42.893		-12.639	
Beheer (beheerkosten)	-40.804		-31.224	
Beleidswaaarde		177.582		152.987

Tabel 10; van marktwaaarde 2021 naar beleidswaaarde 2021.

Het beleid van MaasWonen leidt tot lagere inkomsten dan als commerciële partij mogelijk het geval zou zijn. Als corporatie staat MaasWonen voor een aantal maatschappelijke opgaven die investeringen vragen op de volgende beleidsmatige thema's;

- Beschikbaarheid; het beschikbaar houden van sociale huurwoningen afgestemd op behoefte van de maatschappij, het doorexpluiten van het bezit en niet afstoten of uitponden.
- Betaalbaarheid; het niet vragen van markthuren, maar de huren afstemmen op de vraag vanuit de doelgroepen van beleid.
- Kwaliteit; de investeringen in onderhoud, verbetering en verduurzaming afstemmen op de vraag van 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 de (personele) inzet en de dienstverlening af op haar doelgroep. 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.



Figuur 5, Marktwaaarde

Uit bovenstaande grafiek leiden we af dat de maatschappelijke investeringen € 138,9 miljoen bedragen.

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. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

		2021	2020
streefhuur		€ 622 per woning	€ 542 per woning
onderhoud + beheer		€ 3.427	€ 3.044
discontovoet		6,07%	6,20%

Tabel 11; gehanteerde uitgangspunten

5.7 Risicoparaagraaf / Control raamwerk

De leiding van MaasWonen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersing en controlesysteem (Control Frame Work), voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hier onder staan enkele belangrijke voorbeelden van risico's waar MaasWonen mee te maken heeft. Het beoogt geen uitputtende opsomming van alle risico's die voor MaasWonen van belang zijn.

5.7.1 Financiële risico 's

MaasWonen kent geen valuta- of andere koersrisico's aangezien de leningportefeuille in euro's is 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.

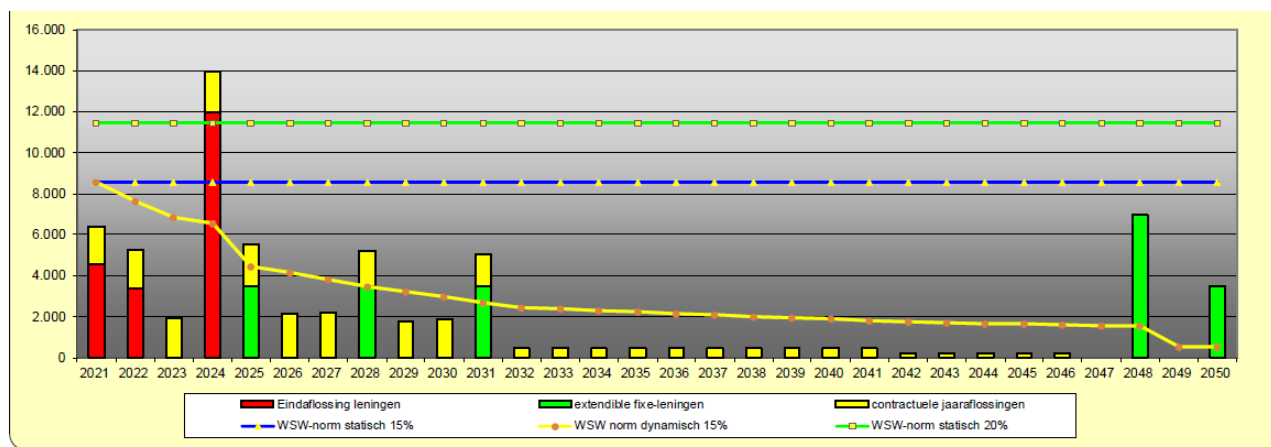
5.7.2 Debiteurenrisico

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. Inmiddels zijn met Laurens afspraken gemaakt omtrent automatische incasso van de huurpenningen van zorgcomplexen, waardoor het risico van oplopende huurvorderingen wordt teruggedrongen.

5.7.3 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 2021-2050:



Figuur 6, rente exposure van de bestaande leningenportefeuille 2021-2050

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%).

5.7.4 Risk management

De RvC en het MT hebben gezamenlijk onder externe begeleiding de ins en outs van risicomanagement in de corporatiepraktijk besproken. Vervolgens ook de risicobereidheid (risk appetite) van de afzonderlijke MT- en RvC-leden gemeten. In een volgende gezamenlijke bijeenkomst zijn de uitkomsten van de metingen besproken. Er bleken geen grote verschillen in de risicobereidheid van MT en RvC. Na definitieve bepaling van risicohouding zullen vervolgstappen worden gezet voor het inbedden van risicomanagement in de MaasWonen-praktijk.

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

In onderstaande tabel worden de businessrisks en financial risks aangegeven op de verschillende strategische thema's. Op basis van dit model heeft het WSW geoordeeld dat MaasWonen een gemiddeld risicoprofiel heeft.

Risicoscoremodel WSW

		# vragen	onderdeel gezamenlijk beoordelingskader
Business Risk (50%)	Portefeuillestrategie	1	8.1
	Huidige portefeuille	4	8.2 (Omvang, kwaliteit, spreiding en samenstelling)
	Omgeving	1	8.3
	Transitie	4	8.4 t.m. 8.6 (Omvang en kwaliteit transitieprogramma, investeringen en verkoop)
	Huur	1	8.7
	Onderhoud	1	8.8
	Economische en politieke ontwikkelingen	1	N.v.t. (generieke score o.b.v. beoordeling S&P)
	Governance	3	9.1
	Sturing en beheersing - organisatie	4	9.2.1, 9.2.2, 9.2.4 en 9.2.5
	Sturing en beheersing - financieel	4	9.3.2 t.m. 9.3.5
Financial Risk (50%)	Financiële ratio's met norm	3	7.1 t.m. 7.3
	Financiële ratio's zonder norm	2	N.v.t. (Omvang EV en EBITDA/bedrijfsopbrengsten)
	Financiële flexibiliteit en liquiditeit	1	N.v.t. (Score o.b.v. financiële ratio's en oordeel WSW)



Tabel 12; risicoscoremodel WSW inclusief 24 vragen

5.8 Vooruitblik 2022

Een kleine doorkijk naar 2022 geeft aan dat voor MaasWonen de volgende thema 's van belang zijn vanuit financieel perspectief:

- Verkoop van plan en grond van Blok A in het project Simeon & Anna/Veldstraat. De onderhandelingen over de verkoop zijn, op het moment van dit schrijven, in een vergevorderd stadium. Het streven is om de huidige huurder, Stichting Laurens ook in het nieuwe te realiseren intramurale zorgblok haar intrek te laten nemen.
- Complexgewijze verkoop van 21 woningen, complex Wi Mofina Tampe.
- Renovatie complex Wilgenborgh. Op dit moment worden plannen uitgewerkt voor een geplande update/ modernisering van het zorgcomplex.
- Het nieuwe kabinet heeft in het coalitieakkoord opgenomen dat de verhuurderheffing op enig moment volledig zal komen te vervallen. Naar verwachting wordt de verhuurderheffing per 1 januari 2023 ineens en volledig afgeschaft. Een zeer welkom voornemen, ook voor MaasWonen, om haar plannen op het gebied van groot onderhoud, renovatie en verduurzaming te kunnen realiseren in de nabije toekomst.

Van belang bij de uitwerking van bovengenoemde thema 's is dat te allen tijde de financiële continuïteit wordt gewaarborgd en dat op een effectieve wijze financiële middelen worden ingezet.

JAARREKENING MaasWonen 2021



Jaarrekening MaasWonen 2021



INHOUDSOPGAVE

Jaarrekening 2021 MaasWonen	3
Jaarrekening	4
<i>Balans per 31 december 2021</i>	<i>5</i>
<i>Winst-en-verliesrekening over 2021</i>	<i>7</i>
<i>Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2021</i>	<i>8</i>
<i>Toelichting behorende bij de jaarrekening 2021</i>	<i>9</i>
<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</i>	<i>11</i>
<i>Toelichting op te onderscheiden posten van de balans</i>	<i>44</i>
<i>Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen</i>	<i>63</i>
<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i>	<i>64</i>
<i>Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening</i>	<i>65</i>
<i>Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector</i>	<i>72</i>
<i>Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2021 (bedragen x € 1.000)</i>	<i>75</i>
<i>Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2021 (bedragen x € 1.000)</i>	<i>76</i>
<i>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2021 (bedragen x € 1.000)</i>	<i>77</i>
<i>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2021 (bedragen x € 1.000)</i>	<i>78</i>
<i>Kasstroomoverzicht DAEB over 2021 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)</i>	<i>79</i>
<i>Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)</i>	<i>80</i>
<i>Bijlage 1. Afkortingenlijst jaarrekening MaasWonen 2021</i>	<i>82</i>
<i>Overige gegevens</i>	<i>84</i>

JAARREKENING 2021 MAASWONEN

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

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)



(Bedragen x € 1.000)			
ACTIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<u>Vaste activa</u>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	290.370	251.031
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	26.033	22.925
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	2.918	3.216
		<u>319.321</u>	<u>277.171</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	988	377
		<u>988</u>	<u>377</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Latente belastingvorderingen	3	2.024	1.805
		<u>2.024</u>	<u>1.805</u>
Totaal vaste activa		322.332	279.353
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Vorderingen</u>	4		
Huurdebiteuren	4.1	153	229
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.2	858	1.251
Overige vorderingen	4.3	38	248
Overlopende activa	4.4	197	76
		<u>1.247</u>	<u>1.804</u>
<u>Liquide middelen</u>	5	0	5.343
Totaal vlottende activa		1.247	7.147
Totaal activa		<u>323.579</u>	<u>286.500</u>

PASSIVA

(Bedragen x € 1.000)

Ref. **31-12-2021** **31-12-2020****Eigen vermogen**

6

Overige reserves		20.114	35.533
Herwaarderingsreserve	6.1	188.163	164.641
Resultaat boekjaar	6.2	41.950	8.104
		<u>250.227</u>	<u>208.277</u>

Voorzieningen

7

Voorziening onrendabele investeringen	7.1	0	5.655
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	453	383
Overige voorzieningen	7.3	698	692
		<u>1.151</u>	<u>6.730</u>

Langlopende schulden

8

Schulden/leningen aan banken	8.1	52.167	50.535
Derivaten	8.2	8.442	10.475
		<u>60.610</u>	<u>61.010</u>

Kortlopende schulden

9

Schulden aan banken	9.1	5.591	6.399
Schulden aan leveranciers	9.2	3.720	2.112
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	685	380
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	0	0
Overige schulden	9.5	4	3
Overlopende passiva	9.6	1.592	1.589
		<u>11.591</u>	<u>10.483</u>

Totaal passiva**323.579** **286.500**

Winst-en-verliesrekening over 2021

		(Bedragen x € 1.000)	
	Ref.	2021	2020
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>			
Huuropbrengsten	10	15.526	15.029
Opbrengsten servicecontracten	11	2.143	1.765
Lasten servicecontracten	12	-2.180	-1.999
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-2.945	-2.787
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-4.621	-4.089
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.381	-2.068
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.541	5.852
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	16		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-180	-6.776
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.726	14.037
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.546	7.261
<u>Overige activiteiten</u>	17		
Opbrengsten overige activiteiten		238	238
Kosten overige activiteiten		-165	-240
Netto resultaat overige activiteiten		73	-2
Overige organisatiekosten	18	-2.198	-777
Leefbaarheid	19	-172	-176
<u>Financiele baten en lasten</u>			
Waardeveranderingen van derivaten	20	2.033	-2.329
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	22	-2.250	-2.253
Saldo financiële baten en lasten		-217	-4.583
<u>Resultaat voor belastingen</u>		41.573	7.575
Belastingen	23	378	529
<u>Resultaat na belastingen</u>		41.950	8.104

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **02/06/2022**

Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2021

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2021	2020
Huren	15.717	15.305
Vergoedingen	2.038	1.765
Overige bedrijfsontvangsten	57	124
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	17.812	17.194
Personeelsuitgaven	-2.453	-2.455
Onderhoudsuitgaven	-3.142	-3.170
Overige bedrijfsuitgaven	-5.329	-4.810
Renteuitgaven	-2.345	-2.395
Verhuurderheffing	-1.416	-1.344
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-94	-35
Vennootschapsbelasting	621	-1.736
Saldo uitgaande kasstromen	-14.169	-15.946
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.643	1.248
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen	0	0
Totaal ontvangsten	0	0
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woonegelegenheden	-677	-551
Woningverbeteringen	-7.919	-6.533
Investeringen activa t.d.v. de exploitatie	-30	-22
Totaal uitgaven	-8.626	-7.106
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-8.626	-7.106
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	5.733	0
Aflossingen geborgde leningen	-6.399	-1.741
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-666	-1.741
Totale mutatie liquide middelen	-5.648	-7.598
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	5.343	12.941
Liquide middelen eindstand	-305	5.343
Mutatie liquide middelen	-5.648	-7.598

Toelichting behorende bij de jaarrekening 2021

TOEGELATEN INSTELLING

MaasWonen gevestigd te Rotterdam aan de Sinclair Lewisplaats nummer 364, 3068 ED 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 2021, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2021.

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.

Stelselwijziging

Wijziging richtlijn 645.

In de richtlijnen voor de jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van toegelaten instellingen. In de richtlijnen is een handreiking geboden voor verwerking en presentatie van wijzigingen met betrekking tot vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling en de daarmee samenhangende aspecten qua herwaarderingsreserve en onrendabele investeringen.

Het cumulatief effect van de stelselwijziging is verwerkt onder de volgende posten in de jaarrekening:

1.1 Vastgoedbeleggingen DAEB vastgoed in exploitatie en 1.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie.

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 MaasWonen 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 toezien 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.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte 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.' 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.

Objectieve 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 vervolgwaardering 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 winsten-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.

Macro economische parameters

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

		2021	2022	2023	2024	2025
Algemeen	Inflatiereeks					
	Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
	Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
	Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Woongelegenheden	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	12,90%	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud MGW	882,52	882,52	882,52	882,52	882,52
	Beheerkosten MGW	459,00	459,00	459,00	459,00	459,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0774%	0,0774%	0,0774%	0,0774%	0,0774%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Verhuurderheffing	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
	Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
	Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren MGW	9,13%	9,13%	9,13%	9,13%	9,13%
	Juridische splitsingskosten	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield MGW	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%
	Disconteringsvoet MGW	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%

BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	Mutatie onderhoud m2	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (3% vd markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,3570%	0,3570%	0,3570%	0,3570%	0,3570%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%
	Disconteringsvoet	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30
	Mutatie onderhoud m2	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,3570%	0,3570%	0,3570%	0,3570%	0,3570%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%			
	Exit yield	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%
	Disconteringsvoet	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%

Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
	Mutatie onderhoud m2	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	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%
	Gemeentelijk OZB	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,3300%	0,3300%	0,3300%	0,3300%	0,3300%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%
	Disconteringsvoet	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00
	Beheerskosten - Parkeerplaats	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
	Juridische splitsingskosten	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
	Verkoopkosten	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Mutatiekans doorexpluiten (Parkeerplaats)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Exit yield	3,03%	3,03%	3,03%	3,03%	3,03%
	Disconteringsvoet	6,26%	6,26%	6,26%	6,26%	6,26%

In het doorexploteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het 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 waarderingen 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 (marktbewijs), 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, tenzij dit leidt tot onrealistische output parameters.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaarde-berekening tot stand komt.
(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 31-12-2021. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing.
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 opdrachtgever juist zijn aangeleverd (in de waarderingsoftware).
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 dat uitsluitend het exploitatiescenario wordt doorgerekend.

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

VERSCHILLENANALYSE: MARKTWAARDERING 2021 VERSUS MARKTWAARDERING 2020

Overwegingen

In het bezit van MaasWonen hebben mutaties plaatsgevonden in 2021. Er zijn 9 VHE's in exploitatie (DAEB) toegevoegd en 3 VHE's uit de exploitatie gehaald. 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 2020.

Verschillen analyse

Genoemde toename van de marktwaarde van het bezit met 15,49% heeft als belangrijkste oorzaken:

Oorzaken	Bedragen x € 1.000	Toelichting
Toename als gevolg van overige voorraadmutaties	€336	Er zijn 9 VHE's in exploitatie gekomen met een gemiddelde marktwaarde van 62.203 als gevolg van overige voorraadmutaties en 3 VHE's uit de exploitatie met een gemiddelde marktwaarde van 130.588.
Toename als gevolg mutatie objectgegevens	€ 33.860	De stijging van de gemiddelde WOZ-waarden van de woningen met ca. 12,94% en de gemiddelde netto contante waarde van het erfpacht van BOG/MOG/ZOG met 66,73% zijn de belangrijkste veroorzakers.
Daling als gevolg van methodische wijzigingen Handboek en software	- € 9.147	In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario, 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 -/-15.359).
Aanpassingen van de parameters als gevolg van validatie van het Handboek	-€1.938	Als gevolg van de validatie van het handboek is de gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gestegen +0,03 procentpunt. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, gestegen met +0,08 procentpunt. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde (effect -/-2.051).
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	€19.336	De historische leegwaardestijging van de woningen is gestegen met 2,69%. Gecombineerd met de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van 0,17% is het effect op de marktwaarde 2021 een stijging van 11.176.

Als toets van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is de Fakton-rapportage: Marktontwikkelingen marktwaarde verhuurde staat 2021 gebruikt.

Daarin is aangegeven dat voor de omgeving Rotterdam:

	Rapportage Fakton	Toegepast bij MaasWonen
Aanpassing disconteringsvoet	-/- 0,10%	-/- 0,15%
WOZ-waarde 2021 t.o.v. 2020	18,27 %	11,47 %
Leegwaardestijging 2021	12,9 %	10,69 %
Markthuur 2021 t.o.v. 2020	1,30 %	2,75 %

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 (+ 11,47%) ligt echter in lijn met de toegepaste stijging volgens het CBS . Rotterdam heeft een gemiddelde WOZ stijging van 11,4%.

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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van 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 volgend 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 2021, bijlage 1, op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten en exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten 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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

		2021	2020
streefhuur		€ 622 per woning	€ 542 per woning
onderhoud + beheer		€ 3.427	€ 3.044
discontovoet		6,07%	6,20%

De beleidswaarde is bepaald op basis van going concern en conform het waarderingshandboek, actualisatie peildatum 31 december 2021.

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 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Overzicht verloop marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2021

bedragen * € 1.000

bedragen * € 1000		2021		2020
Marktwaarde verhuurde staat		316.402		273.956
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	4.350		-22.037	
Betaalbaarheid (huren)	-59.473		-55.069	
Kwaliteit (onderhoud)	-42.893		-12.639	
Beheer (beheerkosten)	-40.804		-31.224	
Beleidswaarde		177.582		152.987

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.

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 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

Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2021 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

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.

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.

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	15,12	4,69	1,03	4,98	0,68
%	57,08%	17,68%	3,88%	18,78%	2,58%

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 marktrente 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. Er zijn per 31 december 2021 geen verbonden partijen,

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)	
	31-12-2021	31-12-2020
Verloop:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	101.766	101.004
Cumulatieve herwaarderingen	149.265	137.449
Boekwaarde per 1 januari	<u>251.031</u>	<u>238.454</u>
Correctie beginstand		
Herclassificatie beginstand verkrijgingsprijs	914	-
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	-914	-
Presentatiewijziging a.g.v. stelselwijziging		-
Overboekingen vastgoed i.o. naar vastgoed i.e. verkrijgingsprijs (AF)	-	649
Overboekingen vastgoed i.o. naar vastgoed i.e. Waardeverandering (AF)	-	-649
		-
Mutaties		
Investerings – initiële verkrijgingen	6.440	113
Investerings – oplevering boekjaar	9.916	-
Overige waardeveranderingen onrendabele investeringen	-11.934	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-161	
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	33	
Mutatie marktwaarde	<u>35.045</u>	<u>12.464</u>
Totaal mutaties	<u>39.339</u>	<u>12.577</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	118.876	101.766
Cumulatieve herwaarderingen	171.494	149.265
Boekwaarde per 31 december	<u>290.370</u>	<u>251.031</u>

Als gevolg van de stelselwijziging is het renovatieproject Anatole France in het boekjaar 2020 overgebracht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar DAEB vastgoed in exploitatie. Deze wijziging heeft geen effect op het resultaat van 2020. Het renovatieproject Bertrand Russelplaat is op balansdatum 31-12-2020 grotendeels gereed (rond de 90%). Op grond hiervan is besloten dit renovatieproject na afronding in boekjaar 2021 over te brengen naar DAEB vastgoed in exploitatie. Hierdoor wordt het afgewende effect op de stelselwijziging à € 667K verwerkt in het resultaat van het boekjaar van 2021.

De WOZ-waarde van het DAEB vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2020

totaal € 279.491 (per 1 januari 2019 € 243.092).

Het aantal DAEB eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2021: 2.308 eenheden (31-12-2020: 2.311). 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)	
	31-12-2021	31-12-2020
Verloop:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.016	11.901
Cumulatieve herwaarderingen	10.909	9.449
Boekwaarde per 1 januari	<u>22.925</u>	<u>21.351</u>
Correctie beginstand		
Herclassificatie beginstand verkrijgingsprijs	-914	-
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	914	-
Mutaties		
Investerings – initiële verkrijgingen	83	115
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie - verkrijgingsprijs	-489	-
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie - herwaardering	-166	-
Mutatie marktwaarde	<u>3.680</u>	<u>1.459</u>
Totaal mutaties	<u>3.108</u>	<u>1.574</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.695	12.016
Cumulatieve herwaarderingen	<u>15.338</u>	<u>10.909</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>26.033</u>	<u>22.925</u>

De WOZ-waarde van het Niet-DAEB vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2020 totaal € 26.223 (per 1 januari 2019 € 24.365).

Het aantal Niet-DAEB eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2021: 132 eenheden (31-12-2020: 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 waarderen 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)	
	31-12-2021	31-12-2020
Saldo uitgaven begin boekjaar	9.495	2.191
Bij: investeringen nieuwbouw en renovatie	3.465	7.953
Presentatiewijziging a.g.v. stelselwijziging*	-	-649
Af: opgeleverde projecten	-10.043	-
Saldo uitgaven einde boekjaar	2.918	9.495
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-	-6.928
Presentatiewijziging a.g.v. stelselwijziging*	-	649
Saldo einde boekjaar	2.918	3.216

Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
- Bertrand Russellplaats	-	6.946
- Simeon & Anna Zorg	2.405	1.004
- De Naber Groepwoningen	-	934
- Anatole France*	-	-
- Wilgenborgh	307	275
- Kerklokatie H/S	156	156
- Laurens II	-	127
- Joachim & Anna Zorg	46	46
- Wi Mofina Tampe	2	2
- Project Bruis	2	6
	2.918	9.495

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)	
	31-12-2021	31-12-2020
Aanschafwaarde	1.684	1.653
Cumulatieve afschrijvingen	-1.308	-1.200
Boekwaarde begin boekjaar	<u>377</u>	<u>454</u>
Investerings	811	31
Desinvesteringen	-733	-
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	615	-
Afschrijvingen	-82	-108
	0	-
Aanschafwaarde	1.763	1.684
Cumulatieve afschrijvingen	-775	-1.308
Boekwaarde einde boekjaar	<u>988</u>	<u>377</u>

De investeringen in 2021 betreffen:

- Aanschaf en verbouwing kantoorpand
- aanschaf inventaris

De investeringen in 2021 betreffen:

- verbouwing kantoor
- aanschaf inventaris

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

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 marktwaaarde.

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)	
	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde begin boekjaar	1.805	1.511
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	602	294
Desinvesterings: verminderingen actieve belastinglatenties	-383	-
Boekwaarde einde boekjaar	<u>2.024</u>	<u>1.805</u>

De post latente belastingvorderingen van circa EUR 2,024 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen. Het tijdelijke verschil van 2,024 miljoen heeft betrekking op de embedded derivaten (1,422 miljoen) alsmede het tijdelijke verschil met betrekking tot de volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (0,138 miljoen) alsmede een tijdelijk verschil in verband met fiscale verliescompensatie (0.464 miljoen). Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode (nominale waarde waarderingsverschil 2,7 miljoen, percentage 2,72).

4.1 HUURDEBITEUREN

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
--	------------	------------

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	273	360
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-120</u>	<u>-131</u>
	<u>153</u>	<u>229</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2021 1,70% en voor 2020 2,32%. Ten laste van de winst en verliesrekening is in 2021 een bedrag gedoteerd aan de voorziening van € 38k (2020: € 76k).

4.2 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	(Bedragen x 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	858	1.251
	<u>858</u>	<u>1.251</u>

De belastingvordering 2021 per ultimo 2021 ad € 858.296 bestaat uit een betaalde voorlopige aanslag 2021 van € 774,180 alsmede correcties vennootschapsbelasting ad € 1.632.476 met betrekking tot de jaren 2017 t/m 2021.

4.3 OVERIGE VORDERINGEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Diverse vorderingen	38	248
Af: voorziening	-	-
	<u>38</u>	<u>248</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)	
	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitbetaalde kosten	143	73
Afrekening servicekosten	-	-
Vooruitontvangen huren	43	-
Diversen	11	3
	<u>197</u>	<u>76</u>

Alle vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

5 LIQUIDE MIDDELEN

	(Bedragen x 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Depositor rekening	-	5.000
Rekening-courant banken	-	342
Kasmiddelen	-	1
	<u>-</u>	<u>5.343</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting. Per 31-12-2021 is sprake van een negatief saldo van de liquide middelen b.b. € 305K. Dit bedrag is als schuld opgenomen onder de kortlopende schulden.

6. EIGEN VERMOGEN

6 Eigen vermogen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	208.277	200.173
Mutaties boekjaar	41.950	8.104
Stand per 31 december	<u>250.227</u>	<u>208.277</u>

Overige reserves

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	43.637	48.819
Uit resultaatbestemming	41.950	8.104
Realisatie herwaardering	-	-
Overige mutaties	-23.522	-13.286
Stand per 31 december	<u>62.064</u>	<u>43.637</u>

6.1 Herwaarderingsreserve

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	164.641	151.355
Uit resultaatbestemming	-	-
Naar overige reserve	23.522	13.286
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	<u>188.163</u>	<u>164.641</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	(Bedragen x € 1.000)		
	DAEB	vastgoed in exploitatie niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2020 volgens jaarrekening	151.736	12.904	164.641
Realisatie door verkoop	-	-	-
Realisatie door sloop	-	-	-
Uit resultaatbestemming	-	-	-
Overige mutaties	21.089	2.433	23.522
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>172.825</u>	<u>15.338</u>	<u>188.163</u>

6.1 HERWAARDERINGSRESERVE

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, zowel in de basisversie als in de full-versie, op complexniveau gewaardeerd.

Per 31 december 2021 is in totaal € 188,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 164,6 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 waarden 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 € 138,9 miljoen (2020: € 121,0 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.

6.2 RESULTAAT BOEKJAAR

Het resultaat na belastingen over 2021 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 2021 ad. € 41.949.542 (2020 EUR 8.103.815) als volgt te bestemmen, conform artikel 29 van de statuten:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 41.949.542 (2020 EUR 8.103.815) ten gunste van de overige reserves te brengen.

7.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2021	31-12-2020
Onrendabele toppen begin boekjaar	12.583	5.896
In mindering gebracht op Vastgoed in exploitatie	-6.928	-1.568
Saldo voorziening begin boekjaar	5.655	4.328
Onrendabele toppen begin boekjaar	12.583	5.896
Nieuwe onrendabele toppen	-	6.304
Bijstelling onrendabele toppen	36	384
Opgeleverde projecten	-6.280	-
Onrendabele toppen einde boekjaar	6.340	12.583
In mindering gebracht op Vastgoed in exploitatie	-6.340	-6.928
Saldo voorziening einde boekjaar	-	5.655

7.2 VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2021	31-12-2020
Saldo begin boekjaar	383	1.267
Dotaties boekjaar	-	-
Ottrekkingen boekjaar	70	-883
Saldo einde boekjaar	453	383

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 (percentage 2,72).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 614.000 (nominale waarderingsverschil € 899.000) . Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode.

7.3 OVERIGE VOORZIENINGEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Saldo begin boekjaar	692	710
Mutaties boekjaar	6	-18
Saldo einde boekjaar	<u>698</u>	<u>692</u>
Voorziening loopbaanontwikkelplan	71	69
Voorziening jubileum gratificaties	60	57
Voorziening terug te betalen subsidies	<u>566</u>	<u>566</u>
	<u>698</u>	<u>692</u>

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 AAN BANKEN

Het totale mutatie-overzicht is als volgt:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Leningen aan banken	<u>52.167</u>	<u>50.535</u>
	<u>52.167</u>	<u>50.535</u>
Schuldrestant begin boekjaar	56.934	58.628
Nieuwe leningen	5.733	-
Agio Vestialening	1.114	
Aflossingen	-6.399	-1.741
Amortisatie rentelasten	46	46
Schuldrestant einde boekjaar	<u>57.427</u>	<u>56.934</u>
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.260	-6.399
Saldo langlopende schulden	<u>52.167</u>	<u>50.535</u>
Schuldrestant einde boekjaar	<u>57.427</u>	<u>56.934</u>
Te amortiseren kostprijs per einde boekjaar	366	366
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.794</u>	<u>57.300</u>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
- Vastrentende leningen	32.794	34.800
- Variabele rentende lening	14.500	12.000
- Extended leningen	10.500	10.500
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.794</u>	<u>57.300</u>
Marktwaaarde langlopende leningen	<u>74.478</u>	<u>81.790</u>

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

Eind 2021 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,629% (2020: 3,997%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 13,51 jaar (2020: 10,3 jaar).

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. MaasWonen heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 733.316 en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 1,139 miljoen, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder de overige organisatiekosten.

De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86 % gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

8.2 OVERIGE SCHULDEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Saldo begin boekjaar	10.475	8.146
Mutatie waardeverandering derivaten	-2.033	2.329
Saldo einde boekjaar	<u>8.442</u>	<u>10.475</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.

Voornoemde 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 BANKEN

	31-12-2021	31-12-2020
Kortlopend deel langlopende schulden	5.286	6.399
Rekening-courant	<u>305</u>	<u>€ -</u>
	<u>5.591</u>	<u>6.399</u>

In het kortlopend deel van de langlopende schulden is een agio van de Vestia lening opgenomen van € 26k. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2021 EUR 3,5 miljoen (2020: EUR 3,5 miljoen). Op balansdatum is van deze faciliteit gebruik gemaakt.

9.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Crediteuren	<u>3.720</u>	<u>2.112</u>

9.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	685	380
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	-	-
	<u>685</u>	<u>380</u>

De post omzetbelasting betreft de afdracht over het vierde kwartaal 2021.

9.4 OVERIGE SCHULDEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Personeelsvereniging	<u>4</u>	<u>3</u>
	<u>4</u>	<u>3</u>

9.5 OVERLOPENDE PASSIVA

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	687	794
Afrekening servicekosten	351	280
Vooruitontvangen huren	-	95
Reservering verlofdagen	220	171
Te betalen facturen	<u>335</u>	<u>249</u>
	<u>1.592</u>	<u>1.589</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 0,82 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad EUR 0,15 miljoen, vordering vennootschapsbelasting ad EUR 0,63 miljoen, overige vorderingen ad EUR 0,038 miljoen, overlopende activa ad EUR 0,15 miljoen.

KREDIET MITIGERENDE ASPECTEN

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad EUR 0,15 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 2021 aan de geldende wet- en regelgeving.

RENTERISICO EN KASSTROOMRISICO

Het rentepercentage van de gemiddelde leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 3,63 % (2020: 4,00 %).

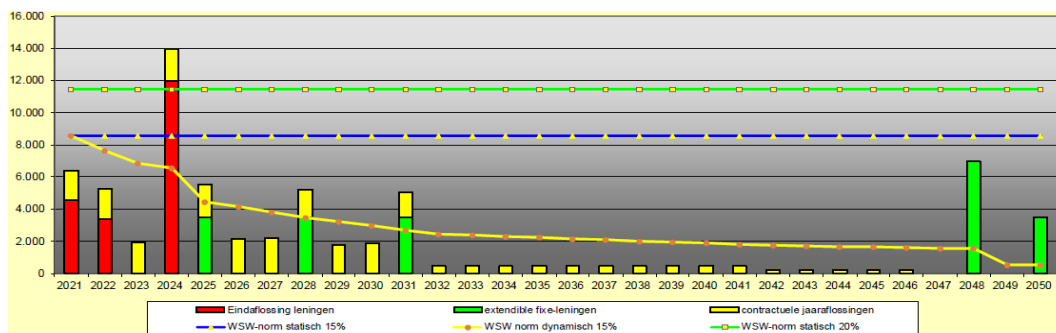
Het totaal aangetrokken oorspronkelijke hoofdsom van alle leningen bedraagt gedurende heel 2021 EUR 81,79 miljoen.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 57,80 miljoen (2020: EUR 57,30 miljoen). De genoemde bedragen zijn gelijk aan de oorspronkelijke hoofdsommen van de leningen.

Over het boekjaar 2021 was de rentelast over de renteswaps EUR 0,48 miljoen (2020: EUR 0,48 miljoen).

RENTERISICO EN RENTEMANAGEMENT:

Met rentemanagement worden alle maatregelen ter beheersing van negatieve effecten door rente-schommelingen 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 2021-2050

In bovenstaande grafiek is de situatie per 31 december 2021 weergegeven op basis van de uitgebrachte financiële (meerjaren)begroting 2022.

In 2024 sprake is uitsluitend sprake van een bovenmatig renterisico als gevolg van de verplichte eindaflossing van de rolloverlening ad. € 14,5 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 miljoen afgedekt door een afgesloten renteswap.

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

						(Bedragen x € 1.000)	
	Hoofdsom			Startdatum	Einddatum	Hedge relatie	
		Te betalen rente	ontvangen rente				ultimo 2021
1	12.000	4,883%	3m Euribor	3-6-2008	3-6-2024	Ja	-10.150
	<u>12.000</u>						<u>1.850</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) 13,51 jaar. Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de marktwaarde van de leningen met 13,51% zal dalen. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt per balansdatum 2021 EUR 74,4 miljoen (2020 EUR: 81,8 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2021
- Marktwaaarde leningenportefeuile	26.024
- Marktwaaarde renteswap BNG	36.222
- Marktwaaarde embeddeds extendible leningen	12.232
Totaal Marktwaaarde langlopende leningen	<u>74.478</u>

VALUTARISICO

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

PRIJSRISICO

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 brandveiligheid 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)
	31-12-2021
- BNG	26.024
- NWB	36.222
- Nationale Nederlanden	12.232
Nominale waarde einde boekjaar	<u>74.478</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.

KREDIET-FACILITEIT.

MaasWonen beschikt over een krediet-faciliteit bij de BNG.

Deze faciliteit luidt als volgt:

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

De te betalen rente bedraagt 1-maands Euribor plus 150 basispunten (2020: 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 2021 EUR 74,5 miljoen (2020: EUR 81,8 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 2021 bestaan er geen investeringsverplichtingen.

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

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2022 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 0,526 %. Het tarief loopt af tot 0,332 % in 2022 en vermindert in 2023 naar 0,306%. Vanaf 2024 tot en met 2036 is het tarief 0,307 %. Van 2037 is het tarief 0,306%.

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 2021 heeft MaasWonen het nieuwe ERP-systeem geïmplementeerd. 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

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft MaasWonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit het jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door MaasWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (EUR 33.833) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt EUR 0,18 miljoen per 31 december 2021 (EUR 0,03 miljoen per 31 december 2020).

MaasWonen zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal EUR 0,562 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstreken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient MaasWonen het berdag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. MaasWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Gebeurtenissen na balansdatum

MaasWonen heeft op 31 januari 2022 een kasgeldlening aangetrokken ter delging van een tijdelijk liquiditeitstekort in februari 2022. Hiervoor heeft men een collegiale kasgeldlening aangetrokken van € 5.000.000 , looptijd van 1 februari 2022 tot 1 maart 2022, rente 0,5 %. De lening is op op 1 maart 2022 geheel en ineens afgelost.

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

10 HUUROPBRENGSTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Te ontvangen netto huren	16.036	15.530
Af: Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-38	-76
Af: Huurderving	-473	-425
	<u>15.526</u>	<u>15.029</u>

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2020 toegenomen met gemiddeld 3,26% (2020: 2,31%).

Deze stijging wordt veroorzaakt door toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen. De huurderving in 2021 bedraagt 2,95% (2020: 2,74%).

11 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Ontvangen vergoedingen servicekosten	2.125	2.082
Af: Af te rekenen servicekosten	44	-280
Af: Derving wegens leegstand	-27	-36
	<u>2.143</u>	<u>1.765</u>

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten.

De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

12 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Servicekosten	<u>2.180</u>	<u>1.999</u>

13 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Kosten automatisering	738	619
Overige kosten	389	265
Toegerekende personeelskosten	1.200	1.159
Toegerekende overige organisatiekosten	618	743
	<u>2.945</u>	<u>2.787</u>

14 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Onderhoudslasten (cyclisch)	2.434	1.814
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.332	1.234
VVE Bijdrage	149	140
Toegerekende personeelskosten	514	582
Toegerekende overige organisatiekosten	191	319
	<u>4.621</u>	<u>4.089</u>

15 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Verhuurderheffing	1.416	1.344
Saneringsheffing	-	-
Belastingen	904	665
Verzekeringen	60	58
Toegerekende overige organisatiekosten	-	-
	<u>2.381</u>	<u>2.068</u>

In 2021 is er (evenals in 2020) geen Saneringsheffing opgelegd

16 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-180	-6.776
Niet-gerealiseerde waarderver. DAEB vastgoed in exploitatie	35.045	12.464
Niet-gerealiseerde waarderver. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.680	1.573
	<u>38.546</u>	<u>7.261</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)		
	2021	2020
Lonen en salarissen	1.867	1.756
Sociale lasten	293	275
Pensioenlasten	228	286
	<u>2.388</u>	<u>2.318</u>

PERSONEELSBESTAND

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief uitzendkrachten) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren, 30,3 (2020: 27,2).

De onderverdeling naar de verschillende functionele gebieden is als volgt:

Afdeling	Aantal van Afdeling	Totaal FTE
Directie	7	4,17
Financiën / Bedrijfsvoering	7	6,72
Klant en Wonen	13	11,48
Klant&Wonen	1	0,67
Med. Fin. Medior	1	1,00
Projectleider ERP	1	1,00
Vastgoed	7	5,22
Totaal	37	30,25

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

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 2021 bedroeg de gemiddelde dekkingsgraad van SPW 119,9 % (2020: 109,4%) (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.

OVERIGE PERSONEELSKOSTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Opleidingskosten	57	30
Verzekeringen personeel	53	133
Overige	143	226
	<u>253</u>	<u>389</u>

AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	82	108
Materiële vaste activa	<u>82</u>	<u>108</u>
	<u>82</u>	<u>108</u>

17 OVERIGE ACTIVITEITEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	238	238
Kosten overige activiteiten	165	240
	<u>73</u>	<u>-2</u>

18 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Raad van Commissarissen	283	150
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	1.139	-
Toegerekende personeelskosten	572	429
Toegerekende overige organisatiekosten	203	198
	<u>2.198</u>	<u>777</u>

19 KOSTEN LEEFBAARHEID

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Sociale leefbaarheid	101	84
Toegerekende personeelslasten	44	52
Toegerekende overige organisatiekosten	28	41
	<u>172</u>	<u>176</u>

20 WAARDEVERANDERINGEN VAN DERIVATEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Derivaten	-2.033	2.329
	<u>-2.033</u>	<u>2.329</u>

21 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Rente spaarrekening en deposito	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

22 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Rente geldleningen en derivaten	2.185	2.195
Rente amortisatie	46	46
Overige rentelasten	19	12
	<u>2.250</u>	<u>2.253</u>

23 BELASTINGEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2021	2020
Mutatie overige latente belastingvorderingen	245	-294
Mutatie latentie verliesverrekening	-464	
Mutatie latente belastingverplichtingen	70	-883
Acute VPB last 2019	-	-318
Acute VPB last 2018	28	1.147
Acute VPB last 2017	16	-181
Acute VPB last 2015	-272	-
Overige mutaties	-	-
	<u>-378</u>	<u>-529</u>

Het belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2021 bedraagt € 378k (2020: € 529k). De correctie acute VPB 2015 in 2021 ad € 272 K, heeft betrekking op een vermindering definitieve aanslag in verband met definitieve terugwenteling verlies betreffende de aanslag. De correcties acute VPB 2017 en 2018, hebben betrekking op verschillen naar aanleiding van de ingediende aanslagen.

De acute belastingdruk 2021 is nihil en is als volgt te bepalen:

(bedragen x € 1.000)

Resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening

41.572

af:		
fiscaal afschrijvingen op activa in exploitatie	766	
fiscale afschrijvingen activa ten dienste van	305	
fiscaal onderhoud renovatieprojecten	3.952	
kleinschaligheidsaftrek	14	
fiscaal overige - en ongerealiseerde waardeverandering vastg	38.546	
fiscaal geen waardeveranderingen embedded derivaten	2.033	
		45.616

bij:		
gemengde kosten	7	
fiscale afschrijvingen activa ten dienste van	305	
fiscaal lagere lasten vestia leningen ruil	570	
fiscaal per saldo vrijval (dis) agio leningen o/g	182	
fiscaal geen geamortiseerde rente	46	
		1.110

Belastbare winst 2021 voor rente aftrekbeperking	-2.934
Bij: niet aftrekbare rente ex artikel 15b Wet VPB	1.032
Belastbare winst 2021 na rente aftrekbeperking	-1.902
af: verliesverrekening	-
Belastbaar bedrag 2021	-1.902

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 2021 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)	
	2021	2020
Controle van de jaarrekening	66	53
Andere niet-controlediensten	17	-
Controle dVi	3	5
	<u>86</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 2021 € 132.000 gebaseerd op bezoldigingsklasse D.

Per 1 juni 2019 is Richard de Boer benoemd als directeur-bestuurder. Zijn bezoldiging in 2021 is lager dan het gestelde bezoldigingsmaximum van € 132.000.

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

	R.H.A. de Boer
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-19
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.712
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	16.542
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	124.254
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	132.000



Vergelijkende cijfers 2020

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.540
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.490
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	124.030
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	127.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	H. Hollander	P. Rutte	C.H.G.M. van de Wiel
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mrt-17	1-mrt-17	18-feb-20
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	15.300	10.250	10.250
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	13.200

Vergelijkende cijfers 2020

1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	14.700	9.850	8.551
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	11.034

D.G.M. de Grave-Verkerk

1 Functie (functienaam)	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	3-mrt-20
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	10.250
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.200

Vergelijkende cijfers 2020

1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.172
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.549

Toelichting:

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting MaasWonen ingedeeld in klasse D, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 132.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.800 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13,200. 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 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2021 (bedragen x € 1.000)

ACTIVA			PASSIVA		
	31-12-2021	31-12-2020		31-12-2021	31-12-2020
<u>Vaste activa</u>					
<u>Immateriele vaste activa</u>			<u>Eigen vermogen</u>		
Computersoftware	-	-	Overige reserves	20.114	35.533
			Herwaarderingsreserve	188.163	164.641
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			Resultaat boekjaar	41.950	8.104
DAEB vastgoed in exploitatie	290.370	251.031		250.227	208.277
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.228	3.216	<u>Voorzieningen</u>		
	292.598	254.247	Voorziening onrendabele investeringen	-	5.655
			Voorziening latente belastingverplichtingen	433	367
<u>Materiële vaste activa</u>			Overige voorzieningen	692	686
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	988	377		1.124	6.708
	988	377			
			<u>Langlopende schulden</u>		
<u>Financiële vaste activa</u>			Schulden/leningen aan banken	52.167	50.535
Latente belastingvorderingen	1.931	1.725	Derivaten	8.442	10.475
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	23.742	17.749		60.610	61.010
Interne lening DAEB/Niet DAEB	4.952	4.952			
	30.625	24.426			
Totaal vaste activa	324.210	279.049	<u>Kortlopende schulden</u>		
<u>Vlottende activa</u>			Schulden aan banken	7.683	6.399
<u>Vorderingen</u>			Schulden aan leveranciers	3.548	2.019
Huurdebiteuren	146	219	Belastingen en premies sociale verzekeringen	653	364
Belastingen en premies sociale verzekeringen	819	1.196	Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige vorderingen	37	237	Overige schulden	4	2
Overlopende activa	188	2.095	Overlopende passiva	1.551	1.539
	1.190	3.747		13.439	10.323
<u>Liquide middelen</u>					
	-	3.522			
Totaal vlottende activa	1.189	7.269			
Totaal activa	325.400	286.318	Totaal passiva	325.400	286.318

Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2021 (bedragen x € 1.000)

ACTIVA			PASSIVA		
	31-12-2021	31-12-2020		31-12-2021	31-12-2020
<u>Vaste activa</u>					
<u>Immateriele vaste activa</u>					
Computersoftware	-	-	<u>Eigen vermogen</u>		
			Overige reserves	4.957	3.161
			Herwaarderingsreserve	15.338	12.792
			Resultaat boekjaar	3.447	1.796
				23.742	17.749
<u>Vastgoedbeleggingen</u>					
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.033	22.925			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	689	-	<u>Voorzieningen</u>		
	26.722	22.925	Voorziening onrendabele investeringen	-	-
			Voorziening latente belastingverplichtingen	21	17
			Overige voorzieningen	6	6
				27	22
<u>Materiële vaste activa</u>					
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-	-			
	-	-			
<u>Financiële vaste activa</u>					
Latente belastingvorderingen	93	79	<u>Langlopende schulden</u>		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-	Schulden/leningen aan banken	-	-
Interne lening DAEB/Niet DAEB	-	-	Derivaten	-	-
	93	79	Interne lening DAEB/Niet DAEB	4.952	4.952
				4.952	4.952
Totaal vaste activa	26.815	23.004			
<u>Vlottende activa</u>					
<u>Vorderingen</u>					
Huurdebiteuren	7	10	<u>Kortlopende schulden</u>		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	39	55	Schulden aan banken	-	-
Overige vorderingen	2	11	Schulden aan leveranciers	171	93
Overlopende activa	9	3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	32	17
	57	79	Schulden ter zake van pensioenen	-	-
			Overige schulden	-	-
			Overlopende passiva	41	2.072
				243	2.182
<u>Liquide middelen</u>					
	2.092	1.821			
Totaal vlottende activa	2.149	1.901			
Totaal activa	28.964	24.905	Totaal passiva	28.964	24.905

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2021 (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	14.562	14.082
Opbrengsten servicecontracten	2.096	1.701
Lasten servicecontracten	-2.095	-1.921
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.822	-2.665
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.429	-3.876
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.255	-1.830
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.058	5.490
 <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	-180	-6.776
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.615	12.464
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.435	5.688
 <u>Overige activiteiten</u>	 227	 234
Opbrengsten overige activiteiten	227	234
Kosten overige activiteiten	-163	-237
Netto resultaat overige activiteiten	64	-2
 Overige organisatiekosten	-2.152	-742
Leefbaarheid	-172	-176
 <u>Financiële baten en lasten</u>	 2.033	 -2.329
Waardeveranderingen van derivaten	2.033	-2.329
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	128
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.250	-2.253
Saldo financiële baten en lasten	-89	-4.455
 <u>Resultaat voor belastingen</u>	 38.142	 5.802
 Belastingen	360	506
Resultaat Niet-DAEB deelneming	3.447	1.796
 Resultaat na belastingen	41.950	8.104

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2021 (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	963	947
Opbrengsten servicecontracten	47	64
Lasten servicecontracten	-85	-78
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-123	-121
Lasten onderhoudsactiviteiten	-192	-212
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-127	-238
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	483	362
<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	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.111	1.573
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.111	1.573
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengsten overige activiteiten	11	4
Kosten overige activiteiten	-2	-3
Netto resultaat overige activiteiten	9	1
Overige organisatiekosten	-45	-35
Leefbaarheid	-	-
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen van derivaten	-	-
	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-128	-128
Saldo financiële baten en lasten	-128	-128
<u>Resultaat voor belastingen</u>	3.430	1.773
Belastingen	17	23
Resultaat Niet-DAEB deelneming	-	-
Resultaat na belastingen	3.447	1.796

Kasstroomoverzicht DAEB over 2021 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2021	2020
Huren	14.800	14.383
Vergoedingen	2.007	1.712
Overige bedrijfsontvangsten	57	-
Renteontvangsten	128	128
Saldo ingaande kasstromen	16.992	16.223
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-2.340	-2.288
Onderhoudsuitgaven	-3.130	-3.117
Overige bedrijfsuitgaven	-5.084	-4.598
Renteuitgaven	-2.345	-2.395
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11	-
Verhuurderheffing	-1.290	-1.222
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-94	-35
Vennootschapsbelasting	593	-1.660
Saldo uitgaande kasstromen	-13.701	-15.315
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.291	908
 <u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Totaal ontvangsten	-	-
 Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-595	-551
Woningverbeteringen	-7.919	-6.533
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	-	-22
Overige investeringen	-30	-
Totaal uitgaven	-8.544	-7.106
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-8.544	-7.106
 <u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	5.733	-
Aflossingen geborgde leningen	-6.399	-1.741
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-666	-1.741
Totale mutatie liquide middelen	-5.919	-7.939
 Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	3.522	11.461
Liquide middelen eindstand	-2.397	3.522
Mutatie liquide middelen	-5.919	-7.939

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2021	2020
Huren	917	921
Vergoedingen	31	53
Overige bedrijfsontvangsten	-	124
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstromen	948	1.098
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-113	-167
Onderhoudsuitgaven	-12	-52
Overige bedrijfsuitgaven	-245	-212
Renteuitgaven	-128	-128
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-127	-122
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	29	-76
Saldo uitgaande kasstromen	-595	-757
Kasstroom uit operationele activiteiten	353	341
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Totaal ontvangsten	-	-
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Woningverbeteringen	-82	-
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	-	-
Totaal uitgaven	-82	-
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-82	-
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Totale mutatie liquide middelen	271	341
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	1.821	1.480
Liquide middelen eindstand	2.092	1.821
Mutatie liquide middelen	271	341

Rotterdam, 2 juni 2022

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 jaarrekening MaasWonen 2021

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
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

Jaarrekening 2021

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 risicobeeoordelaar

ZOG Zorg Onroerend Goed, zorgvastgoed bezit

ZonMw ZorgOnderzoekNederland en het gebied van Medische Wetenschappen, Nederlandse organisatie voor gezondheidsonderzoek en zorginnovatie

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

controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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 [op pagina 46]. 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 2021 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 2021, 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 gerede 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, 2 juni 2022

Versteegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA