



JAARVERSLAG 2022

Datum: 15 juni 2023

Status: definitief

Planning bespreking:

- Controle accountant: 01 mei 2023
- Definitief: MT: 17 mei 2023
- Besluitvorming: MT: 31 mei 2023
- AC: 8 juni 2023 | RvC: 15 juni 2023

Vastgesteld d.d. 15 juni 2023

“Goed wonen betekent een goede betaalbare woning in een vitale buurt. We kunnen dat niet alleen. We initiëren het langer thuis wonen in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en vrijwilligers.”



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Woord vooraf

Het jaar 2022 was wel het jaar waarin we eindelijk de pandemie achter ons konden laten. MaasWonen faciliteert het ontmoeten van onze senioren nadrukkelijk. Tijdens de pandemie werden onze ontmoetingsruimtes tot onze spijt noodzakelijkerwijs gesloten. Daar waren niet al onze bewoners het mee eens. MaasWonen wil de komende jaren investeren in de kwaliteit van haar ontmoetingsruimten en maakt daar budget voor vrij. Doel; de ontmoetingsruimten samen met bewoners zo in te richten dat het “huiskamer” gevoel maximaal is.

In het afgelopen jaar hebben we een aantal mooie resultaten gehaald. Zo hebben wij het complex Wi Mofina Tampe kunnen overdragen aan een collega corporatie Woonstad. Wij vonden het belangrijk dat dit mooie complex voor de volkshuisvesting behouden bleef. Het gebouw was niet geschikt voor onze doelgroep. De plannen voor de verkoop waren er al heel lang. In 2015 was het senioren label al verwijderd van dit complex. We hebben samen met bewoners een mooie overgang naar Woonstad vormgegeven.

De sloop-nieuwbouw van het gedateerde verpleeghuis Simeon & Anna is begonnen. Ook dit is een project wat al lang op stapel stond. De omvang van de investering is te groot voor MaasWonen alleen. Daarom hebben wij de samenwerking gezocht en gevonden in Woonzorg Nederland. Zij worden eigenaar van het verpleeghuis wat op deze locatie wordt gerealiseerd. De bouw is inmiddels begonnen. Als dat is afgerond zullen de bewoners verhuizen en worden de huidige opstallen gesloopt om daar woningen te realiseren. Hiermee geven we invulling aan de grote behoefte aan woningen en gelijk een forse kwaliteitsimpuls in dit kwetsbare gebied.

Helaas is er in de loop van 2022 een oorlog uitgebroken in Oekraïne. Verschrikkelijk voor de bevolking die veelal vluchtte uit lijfsbehoud. MaasWonen heeft voor enige tientallen opvang geregeld zonder dat dit ten koste gaat van reguliere woningzoekenden. Het huidige verpleeghuis Simeon & Anna wordt gesloopt en tot die tijd kan dat hiervoor mooi worden ingezet. Wij stellen aan de gemeente gemeubileerde kamers en ontmoetingsruimten beschikbaar. MaasWonen zorgt voor een persoonlijke begeleiding en dat werpt vruchten af. Deze vluchtelingen voelen zich sneller thuis en hebben werk.

In 2022 is ons beleid herijkt en hebben we een geactualiseerde ondernemingsstrategie en portefeuillestrategie. Wij hebben de ambitie om ons bezit te verduurzamen en nieuwbouw toe te voegen. Het afschaffen van de verhuurdersheffing geeft financiële ruimte. De verduurzaming verloopt spoedig. Het wordt echter een enorme uitdaging om onze nieuwbouw ambitie te realiseren, daar hebben wij locaties voor nodig. Juist deze zijn erg schaars. Gemeenten kunnen weinig of geen grond beschikbaar stellen. De regie door eigenaarschap ligt veelal in het private domein. De rijksoverheid probeert via bindende nationale prestatieafspraken de productie van nieuwbouw te realiseren. MaasWonen heeft het budget beschikbaar en de wil om nieuw te bouwen is bij ons groot. Wonen is immers een primaire levensbehoefte van de mens. Wij werken er hard aan!

Rotterdam, 25 mei 2023

Richard de Boer

directeur-bestuurder MaasWonen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Inhoud

JAARVERSLAG BASISGEGEVENS.....	2
WOORD VOORAF	3
INHOUD.....	4
1. BESTUURSVERSLAG	6
1.1 Terugblik 2022	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	16
2.5 Verslag vanuit de rol als klankbord	17
2.6 Verslag vanuit werkgeversrol	17
2.7 Kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht	17
2.8 Dankwoord en slotverklaring	19
3. ORGANISATIE.....	20
3.1 Organisatiestructuur	20
3.2 Formatie	20
3.3 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden	22
3.4 Opleidingen	22
3.5 Integriteit	22
3.6 Geschillenadviescommissie	23
3.7 Ondernemingsraad	23
3.8 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen	24
4. VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG	26
4.1 Beschikbaarheid	26
4.2 Betaalbaarheid	29
4.3 Kwaliteit van onze woningen	33
4.4 Duurzaamheid	34
4.5 Leefbaarheid	34
4.6 Overleg met huurders en externe partijen	37
5. FINANCIËN	41
5.1 Jaarresultaat	41
5.2 Eigen vermogen	41
5.3 Vermogenspositie	41

VOOR WAARMERKINGS-

DOELEINDEN

41



Verstegen & Co.
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

5.4	Fiscale positie	41
5.5	Externe verantwoording	42
5.6	Marktwaaarde en beleidswaaarde	43
5.7	Risicoparaagraaf / Control raamwerk	45
5.8	Vooruitblik 2023	47
6.	VERKORTE JAARREKENING MAASWONEN 2022	48
	Geconsolideerde balans per 31 december 2022, Geconsolideerde winst – en verliesrekening 2022, Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2022	48
	Bijlage 1. Afkortingenlijst Jaarverslag/jaarrekening MaasWonen 2022.....	52

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

1. BESTUURSVERSLAG

Onze Missie:

“MaasWonen biedt (jonge) senioren een thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden.”

Goed wonen is persoonlijk, daarom staat in onze dienstverlening de persoonlijke benadering aan de klant centraal. Goed wonen betekent een goede en betaalbare woning in een vitale buurt, dus hebben we ook aandacht voor de omgeving. We kunnen dat niet alleen, we initiëren het langer thuis wonen, in samenwerking met zorgpartijen, welzijnspartijen en vrijwilligers. MaasWonen is daarin toonaangevend.

1.1 Terugblik 2022

In februari 2022 werd de wereld verrast door de oorlog in Oekraïne. Als snel kwam een vluchtelingenstroom op gang, die ook Nederland bereikte. In korte tijd was veel huisvesting voor deze vluchtelingen noodzakelijk en MaasWonen heeft daar haar steentje aan bij kunnen dragen. In ons wooncomplex Simeon & Anna konden we snel een aantal leegstaande kamers geschikt maken voor opvang van Oekraïners. Op dit moment huisvesten we ongeveer 40 vluchtelingen.

1.1.1 Ondernemingsplan en portefeuillestrategie

MaasWonen heeft in 2022 haar strategie herijkt. De actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de administratieve en procedurele ‘drukte’ waar de corporatiesector blijvend mee te maken heeft, riepen op gezette tijden de vraag op of MaasWonen voldoende slagkracht heeft om hier optimaal op te kunnen acteren. Na onderzoek naar het toekomstperspectief van de organisatie heeft MaasWonen geconcludeerd dat er voldoende basis is om als zelfstandige corporatie de uitdagingen aan te gaan. Dat neemt niet weg dat er de komende jaren veel te doen is. Deze strategie is in het Ondernemingsplan 2022 – 2027 vastgelegd.

“Met vertrouwen de toekomst in.”

Een ander strategisch onderwerp dat in 2022 de aandacht heeft gekregen is de portefeuillestrategie. Ook deze was aan een update toe. Op basis van de ondernemingsstrategie, marktonderzoek en financiële mogelijkheden heeft MaasWonen bepaald dat het mogelijk is om in een periode van 10 jaar in de regio Rotterdam 530 woningen te bouwen. De voorkeur gaat uit naar kleinschalig binnenstedelijk nieuwbouw. Daarbij moet worden aangetekend dat nieuwbouwlocaties schaars zijn. MaasWonen is dan ook bereid om bestaand bezit van andere corporaties over te nemen, om hiermee onze doelgroep van dienst te kunnen zijn.

“Specialist in ouderen(t)huisvesting.”

MaasWonen gaat zich door ontwikkelen tot een specialist in ouderen(t)huisvesting en wil daarom de Langer Thuis concepten optimaliseren. Dat doet ze enerzijds door de samenwerking met zorg, welzijn en de gemeente te intensiveren en anderzijds door het vastgoed nog beter geschikt te maken voor het langer zelfstandig thuis wonen en door gerichter woningen toe te wijzen. Het ontwikkelen van Langer Thuis - PMC's kan bijdragen aan een betere match tussen de vraag van huurders en het aanbod.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

De nieuwbouwcomplexen worden uiteraard zodanig ontwikkeld dat langer zelfstandig thuis wonen (woontechnisch) probleemloos mogelijk is.

1.1.2 Vastgoedontwikkelingen

In februari 2022 is formeel besloten tot verkoop van perceel A van het complex Simeon en Anna aan Stichting Woonzorg Nederland. Halverwege het jaar is gestart met de bouw en in 2025 levert Woonzorg Nederland het complex, met 130 woonzorgappartementen en 7 zelfstandige middenhuur appartementen, op. MaasWonen werkt inmiddels aan de plannen voor blok B en C op deze locatie; een complex met 86 sociale huurwoningen en met 176 middenhuurwoningen inclusief 144 parkeerplaatsen.

De portefeuillestrategie uit 2020 gaf al aan dat het complex Wi Mofina Tampe niet geschikt is voor senioren, omdat de woningen en het gebouw niet gelijkvloers is, en daarom niet in de portefeuille van MaasWonen past. Begin dit jaar is besloten om het gebouw in zijn geheel (21 appartementen) te verkopen aan een andere toegelaten instelling in Rotterdam. Een aantal corporaties zijn persoonlijk benaderd, wat een concreet bod heeft opgeleverd van Woonstad Rotterdam. Met haar is overeenstemming bereikt en op 29 december is het gebouw overgedragen.

Voor 15 complexen heeft MaasWonen € 1,2 miljoen subsidie aangevraagd voor het plaatsen van circa 1.000 zonnepanelen en accu's voor opslag van de opgewekte energie. Met de plaatsing van deze zonnepanelen wordt ongeveer 30% van de benodigde energie in de gemeenschappelijke ruimtes duurzaam opgewekt.

1.1.3 Bedrijfsvoering

Met de implementatie in 2021 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. In 2022 is extra ondersteuning nodig gebleken op het gebied van functioneel beheer, dit heeft MaasWonen ingehuurd.

Verder heeft MaasWonen dit jaar de werkplek van de toekomst ingericht. Er is een volledige Microsoft 365 omgeving ingericht, met een goed ingerichte en beveiligde Azure infrastructuur. Alle documenten staan in de 'cloud' en iedere medewerker heeft de devices gekregen om plaats onafhankelijk te kunnen werken.

De bestuurder heeft samen met managementteam (MT) en staf in drie dagen verspreid over het jaar en met externe begeleiding, gewerkt aan teambuilding. Dit intensieve en waardevolle traject heeft begrip voor elkaar gekweekt en geleid tot concretere samenwerkingsafspraken. In 2023 zal dit een vervolg krijgen, omdat samenwerking in een team continue aandacht vergt.

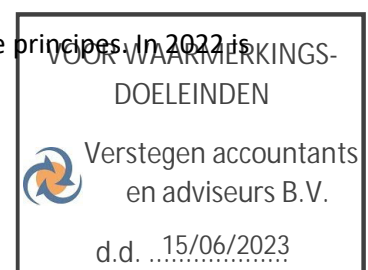
1.2 Bestuurlijke organisatie

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. In 2022 is de visie op bestuur en toezicht herijkt op basis van de principes uit de Governancecode.



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.

In het kader van permanente educatie heeft de bestuurder 44 punten behaald in 2022. Hiermee komt het totaal aantal PE-punten in de laatste drie jaar op 131. Hij voldoet ruimschoots aan de minimaal vereisten van 108 PE-punten.

De bezoldiging voor de directeur-bestuurder valt binnen WNT categorie D. In 2022 was dat € 136.000.

Bestuurlijke focus

Begin van het jaar is er veel bestuurlijke aandacht uitgegaan naar een interne liquiditeitscrisis. Er bleken geheel onverwacht onvoldoende liquide middelen te zijn om een lening af te lossen. De bestuurder heeft via collegiale financiering dit financiële debacle kunnen oplossen. Intern heeft dit voor een strakkere aansturing van de verantwoordelijke manager en controle geleid.

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

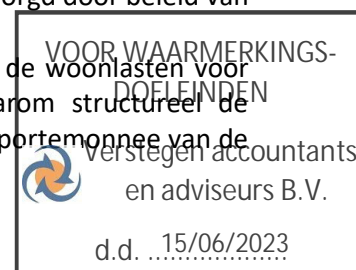
- de herontwikkeling en verkoop van blok A van het project Simeon & Anna
- het herijken van de visie op bestuur en toezicht, in samenspraak met de RvC
- het laten uitvoeren van een adviestraject omtrent het toekomstperspectief van MaasWonen en het daaruit voortvloeiende ondernemingsplan
- de ontwikkeling van de portefeuillestrategie
- verkoop van het complex Wi Mofina Tampe
- jaarverslag en jaarrekening 2021
- meerjarenbegroting 2023 e.v.

1.3 Financiën en risico's

MaasWonen heeft een goede vermogenspositie. Het is natuurlijk prettig dat de verhuurdersheffing weer is opgeheven, dit geeft mogelijkheden om de uitdagingen aan te gaan. Uiteraard om te investeren in duurzaamheid en nieuwbouw. De verduurzaming staat inmiddels goed op de rit. In 2030 zal het bezit gemiddeld label A hebben. Verder wil MaasWonen circa 530 nieuwe woningen bouwen in de periode tot 2036. Daarbij is het zoeken naar de fysieke mogelijkheden; locaties zijn schaars.

MaasWonen heeft ook oog voor de betaalbaarheid. Zo is de streefhuur voor alle woningen op 85% van maximaal redelijk gesteld, dit was maximaal 95%. Verder voert MaasWonen geen huurverhogingen meer door na verduurzaming. Op deze wijze wordt de betaalbaarheid zo veel als mogelijk geborgd door beleid van MaasWonen en door overheidsmaatregelen.

De gestegen energieprijzen staan ook scherp op het netvlies bij MaasWonen, omdat de woonlasten voor huurders daardoor fors toenemen. MaasWonen doet wat ze kan. Ze neemt daarom structureel de energielasten voor de ontmoetingsruimten voor haar rekening, dit scheelt direct in de portemonnee van de



huurders. Daarnaast is de opslag voor de administratiekosten van de servicekosten voorlopig opgeschort. Alle kleine beetjes helpen. Ondanks alles ziet MaasWonen de toegenomen woonlasten van huurders als een risico. Deze seniore doelgroep heeft heel lang geen indexatie van het inkomen gekend en heeft enorm aan koopkracht ingeboet.

MaasWonen heeft geclusterd bezit in 18 woongebouwen en vanuit klantperspectief en kostenoverwegingen 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.

Het invullen van de nieuwbouwambitie zal zeer lastig zijn, omdat MaasWonen weinig grondposities heeft of kan verwerven. Niettemin zet MaasWonen volop in om kansen te zien en te benutten, immers de doelgroep is groeiende en kan na verhuizing een positieve impuls geven aan de doorstroming. MaasWonen wil bestaande locaties behouden en onderzoekt ze waar het mogelijk is deze uit te breiden. Verder kijkt ze nadrukkelijk of optoppen van bestaand bezit mogelijk is.

1.3.1 Risicomanagement

MaasWonen heeft actief risicomanagement als een van de aandachtsgebieden benoemd. In 2021 is een risicoraamwerk vastgesteld door de RvC waarin de opzet van het integraal risicomanagement is beschreven en de wijze waarop deze is geborgd in de planning en control cyclus. In de operationalisatie van het risicomanagement is beschreven welke onderwerpen worden uitgewerkt. Voorbeelden zijn o.a. strategische risico's, 24 business vragen WSW, processen, veiligheid op de werkvloer en fraude.

In 2022 is een doorstart gemaakt met het beschrijven van de operationele processen. Bij het beschrijven van de proces wordt rekening gehouden met functiescheiding, frauderisico factoren en procesrisico's.

In het auditplan van de controller is nadrukkelijk aandacht voor frauderisico's. Hierbij moet gedacht worden aan het aanbestedingsproces, het mutatieproces en de administratieve verwerking. In de in 2022 uitgevoerde audits door de controller is niet gebleken dat er sprake geweest is van fraude.

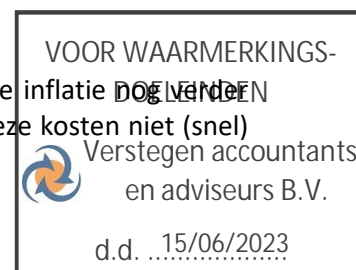
De ondernemingsstrategie en de portefeuillestrategie zijn in 2022 herijkt. In 2023 zal opnieuw de strategische risico's opgehaald worden aan de hand van het nieuwe beleid en wordt de risk appetite geactualiseerd. Daarnaast worden ook de frauderisicoanalyse herijkt en daar waar nodig acties benoemd.

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 worden uitgevoerd. Hun gezamenlijke tegenkracht is onontbeerlijk om onze ambitie beheersbaar te houden.

MaasWonen heeft haar bedrijfsvoering de afgelopen jaren verbeterd. Procedures en processen zijn intern geëvalueerd en aansluitend vastgelegd. Zowel de kantoorautomatisering als het primaire systeem is ondergebracht in de cloud. Hierdoor kunnen wij optimaal gebruik maken van de beheerprotocollen en veiligheidsmaatregelen van onze professionele ICT-leveranciers. De bedrijfszekerheid wordt in 2023 getest door een externe partij.

1.4 Vooruitblik

In 2021 was betaalbaarheid vanwege de hoge inflatie al een issue, maar in 2022 is de inflatie nog verder gestegen onder andere door de extreem hoge energiekosten. De verwachting is dat deze kosten niet (snel)



naar het niveau van voor de Oekraïne-oorlog zullen dalen. MaasWonen monitort de huurachterstanden continu en biedt op tijd hulp en ondersteuning aan de huurders, voor zover dat binnen de mogelijkheden ligt.

Dit laatste jaar heeft de minister voor Volkshuisvesting veel ambitieuze plannen neergelegd voor de komende jaren die voor een deel zijn beslag zullen krijgen in 2023. Dit zijn vooral strategische plannen en hebben geen directe, impactvolle implicaties voor MaasWonen. Alleen die met betrekking tot de huurhoogten, maar die consequenties zijn al doorgerekend in de meerjarenbegroting 2023 e.v.

Voor wat betreft de bedrijfsvoering gaat MaasWonen weer een verbetering doorvoeren in de vorm van het maken en maandrapportage en het opstellen van jaarplannen per afdeling om goed te kunnen sturen. In deze jaarplannen wordt de vertaling gemaakt vanuit de ondernemingsstrategie naar de jaarschijven. Verduurzaming, het toepassen van domotica in een pilot 'Huis van de toekomst' en het door ontwikkelen van Langer Thuis zijn prominente projecten het komend jaar. Verder gaat MaasWonen de strategische communicatie op de rit zetten, van de strategie tot de uitrol in de communicatie met - en dienstverlening aan de huurder.

Tot slot zal aandacht uitgaan naar de visitatie die MaasWonen voor eind van 2023 zal hebben uitgevoerd. Dit gebeurt door een extern bureau.

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 2022 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 15 juni 2023
Stichting MaasWonen

w.g.

Richard de Boer,
directeur-bestuurder MaasWonen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag blikt de Raad van Commissarissen (RvC) van MaasWonen terug op het jaar 2022 en laat hij zien op welke manier invulling is gegeven aan het toezicht. Hieronder wordt dit toegelicht in relatie tot de Governancecode en de verschillende rollen die aan de raad zijn toebedeeld.

2.1 Toepassing Governancecode

De RvC onderschrijft de Governancecode en is consequent toegepast. Hieronder is na te lezen hoe de Governancecode in 2022 is gevolgd.

Principe 1:

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

De RvC heeft dit jaar zijn visie op toezicht en bestuur geactualiseerd. In samenspraak met de bestuurder is een document tot stand gekomen waarin de visie, rollen en taken van enerzijds het bestuur en anderzijds de RvC zijn vastgelegd. Deze visie is door de RvC in april 2022 vastgesteld.

De RvC ziet erop toe dat er een open bestuurscultuur is met ruimte voor reflectie en tegenspraak. Hiertoe heeft de raad informeel gesproken met een groot aantal medewerkers tijdens de ochtend van de strategiedag op 7 juli. Aan de hand van thema's als MaasWonen als samenwerkingspartner, als werkgever en als huisvester is van gedachten gewisseld over de sfeer, cultuur en sociale veiligheid binnen de organisatie.

Vanaf 19 september 2022 is mevrouw Van de Wiel benoemd als lid van de Raad van Bestuur a.i. bij zorgorganisatie Aafje in Rotterdam. Voorafgaand aan haar benoeming heeft ze dit bij de RvC en de bestuurder gemeld en op 22 september is dit besproken in de RvC vergadering. Schriftelijk is vastgelegd dat mevrouw Van de Wiel niet zal deelnemen aan bespreking van – of besluitvorming over onderwerpen die betrekking hebben op de relatie en/of samenwerking met Aafje. De controller heeft de benoeming getoetst aan wet- en regelgeving en er bleek geen sprake te zijn van enige onverenigbaarheden. De bestuurder heeft de Aw hierover geïnformeerd.

Principe 2:

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

In 2022 is breed opgehaald hoe de stakeholders het werken van en met MaasWonen ervaren. De overall vraag was of MaasWonen doet wat nodig is gezien haar maatschappelijke opgave en waar de uitdagingen liggen. Hiervoor zijn door externe adviseurs groepsgesprekken gevoerd met een aantal samenwerkingspartners en met medewerkers van MaasWonen. Daarnaast is een schriftelijke vragenlijst onder stakeholders verspreid voor input over het effect van de organisatieontwikkeling van de laatste paar jaar. Dit was tevens input voor het nieuwe ondernemingsplan.

De RvC heeft in september een werkbezoek afgelegd aan twee wooncomplexen (Ravenswaerde en Kreilerburcht), daar een rondleiding gekregen en informeel met de respectievelijke bewonerscommissies gesproken.



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

Verder rapporteert het bestuur elk kwartaal in de managementrapportage of en zo ja, welke klachten zijn voorgelegd aan de geschillenadviescommissie.

Principe 3:

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

De RvC heeft jaarlijks een voortgang- en een beoordelingsgesprek met de bestuurder.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. De RvC voldoet hieraan.

De toezichthouders volgen in voldoende mate individueel 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. In 2022 is een gezamenlijke online training over toezicht op duurzaamheid voor woningcorporaties gevolgd en een in-company masterclass over de Nationale Prestatie Afspraken en het 'governancewiel'.

Begin 2022 heeft de RvC zijn zelfevaluatie gedaan, zonder externe begeleiding, terugkijkend op het jaar daarvoor. Aan de hand van een vragenlijst die via de VTW is verkregen, heeft de RvC met elkaar gereflecteerd op zijn eigen functioneren en de samenwerking met de bestuurder. De uitkomsten zijn met de bestuurder gedeeld en onder meer vertaald in afspraken over de inrichting van de vergaderingen.

Principe 4:

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De huurderscommissarissen hebben twee vergaderingen van het algemeen bestuur van de Stichting Huurdersbelang MaasWonen (SHMW) bijgewoond.

De leden van de raad zijn in wisselende samenstelling gedurende het jaar twee keer bij een overlegvergadering van de OR geweest.

Tijdens de strategiedag van de RvC in juli zijn vertegenwoordigers van een zorgpartij, een welzijnspartij en de gemeente uitgenodigd om met het MT en de bestuurder in dialoog te gaan over de samenwerking om 'langer thuis' wonen door ouderen, te faciliteren.

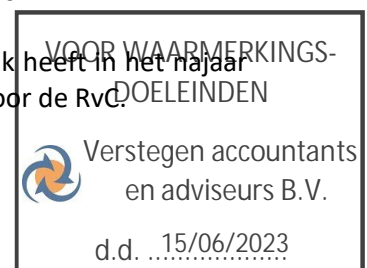
Principe 5:

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

Begin 2022 bleken er onverwachte problemen met de liquiditeit. Om de risico's inzichtelijk te krijgen en te beheersen heeft de RvC in korte tijd enkele keren extra vergaderingen belegd.

De externe accountant is tweemaal bij de RvC vergadering uitgenodigd, bij het vaststellen van de jaarstukken 2021 en in december bij het bespreken van de managementletter en het controleplan 2022.

Enmaals per jaar heeft de RvC een gesprek met de onafhankelijk controller; dit gesprek heeft in het najaar plaatsgevonden. Dit gesprek heeft geen nieuwe informatie opgeleverd die relevant is voor de RvC.



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, de interne beheersing, de realisatie van de strategie van MaasWonen, het financieel verslaggevingsproces en naleving van wet- en regelgeving.

Vanwege de onverwachte problemen met de liquiditeit is intensief overleg geweest met de bestuurder en zijn enkele extra RvC vergaderingen ingelast. BDO heeft onderzoek gedaan naar de inrichting van de treasuryfunctie. Dit rapport is in aanwezigheid van de adviseur van BDO tijdens een ingelaste RvC vergadering in februari besproken. In diezelfde vergadering is ook het feitenrelaas van de verantwoordelijk manager aan de orde gekomen.

De bestuurder heeft een plan van aanpak gemaakt om enerzijds de processen op orde te krijgen en anderzijds om de risico's in de toekomst te minimaliseren. De voortgang van het plan van aanpak is verschillende keren in de RvC vergadering geagendeerd.

De reglementen van het bestuur, de raad van commissarissen, de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie zijn vanwege de wijzigingen in de woningwet herijkt. Deze zijn in september door de RvC vastgesteld en daarna op de website geplaatst.

In het Reglement RvC 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
- 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 en bijeenkomsten

Reguliere vergaderingen RvC

De RvC heeft zesmaal regulier vergaderd. Vanwege het liquiditeitsprobleem is begin 2022 drie keer een vergadering ingelast. De accountant is tweemaal aanwezig geweest bij een RvC vergadering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Interne stakeholders

Een afvaardiging van de raad is in wisselende samenstelling op 19 april en 7 november als toehoorder aanwezig geweest bij de reguliere overlegvergadering van de ondernemingsraad (OR). Tijdens het werkbezoek op 1 september heeft de voltallige raad informeel met de OR gesproken, onder meer over de gang van zaken in het algemeen in de organisatie, de wisselwerking tussen OR en bestuurder en tussen OR en RvC. Dit tegen het licht van de komende opgaven voor MaasWonen.

De huurderscommissarissen hebben op 1 maart en 4 oktober 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 was het toekomstperspectief voor MaasWonen, wat zich vertaald heeft in het ondernemingsplan.

De RvC heeft in september een werkbezoek afgelegd aan twee wooncomplexen van MaasWonen. Daar is gesproken met de respectievelijke bewonerscommissie.

Externe stakeholders

Op de strategiedag van 7 juli zijn de directeurs van Thuiszorg Stichting Laurens en van Buurtwerk en de programmamanager Langer Thuis van de gemeente Rotterdam uitgenodigd om met RvC, bestuurder en MT in gesprek te gaan over de samenwerking in het programma Langer Thuis. Dit programmaonderdeel werd geleid door Prof. Dr. A. Machielse met een presentatie over vitale woongemeenschappen.

2.3.2 Gespreksonderwerpen

Naast de reguliere stukken die op de vergaderingen van de RvC worden geagendeerd, zijn in 2022 de volgende onderwerpen besproken:

- de liquiditeitsprognose
- de visie op bestuur en toezicht
- het toekomstperspectief van MaasWonen
- jaarlijkse huurverhoging
- herijking ondernemingsplan
- herijking portefeuillestrategie
- het calamiteitenplan en de geactualiseerde crisiscommunicatie en persbeleid
- De voortgang van dispositie blok A van S&A
- De voorgenomen verkoop van het wooncomplex Wi Mofina Tampe
- Uitgangspunten voor het duurzaamheidsbeleid

Bij deze onderwerpen is ook het perspectief van de (toekomstige) huurders meegenomen. In relatie tot de onderwerpen als duurzaamheidsbeleid en huurverhoging is stilgestaan bij de sterk gestegen energie- en gasprijzen sinds de oorlog in Oekraïne, die voor huurders met de laagste inkomens een flinke impact heeft. MaasWonen heeft extra oog voor betaalbaarheid door de energiekosten voor de gemeenschappelijke ruimten vanaf 2022 voor haar rekening te nemen. Bij de discussie over het toekomstperspectief is meegewogen dat beschikbaarheid van seniorenhuisvesting noodzakelijk is, gezien de demografische ontwikkelingen. MaasWonen is als seniorenhuisvester dé corporatie om een bijdrage te leveren aan deze maatschappelijk opgaven. Door de ambitie om het bezit uit te breiden kunnen toekomstige huurders rekenen op een goede, betaalbare woning in een vitale buurt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

2.3.3 Besluitenlijst RvC MaasWonen 2022

In 2022 zijn door de RvC de volgende besluiten genomen.

Besluit	Agendapunt
De RvC keurt het Ondernemingsplan 2022 - 2027, Met vertrouwen de toekomst in, goed.	Raad van Commissarissen 01-12-2022 7. Ondernemingsplan 2022 - 2027
Het mandateren van de bestuurder tot het effectueren van de verkoop van complex Wi Mofina Tampe aan Woonstad Rotterdam voor een bedrag van € 3.200.000 en/of het overdragen van leningen met een minimale marktwaarde van € 752.000.	Raad van Commissarissen 01-12-2022 6.5. Verkoopovereenkomst Wi Mofina Tampe
De RvC keurt het treasuryjaarplan 2023 goed, inclusief: <ul style="list-style-type: none"> Het vaststellen van de limiet met betrekking tot de netto-vordering per tegenpartij in 2023 op € 2,5 miljoen. Het vaststellen van de limiet van de saldi van de spaarrekening(en) in 2023 op € 5 miljoen per bankinstelling. Het mandaat te verkrijgen om de extendible leningen om te kunnen zetten naar reguliere vastrentende leningen op basis van marktconforme voorwaarden na positief advies van de treasurycommissie tot een bedrag van € 0,5 mln. Het renterisico 2024 te reduceren tot binnen de gestelde norm van het WSW, waarbij mandaat wordt gevraagd € 6 mln. (in 2 transacties van € 3 mln.) te contracteren met storting in 2024 tegen marktconforme voorwaarden en na positief advies van de treasurycommissie. Dit als (deel-)herfinanciering van een lening van € 12 mln., welke in 2024 afgelost moet worden. 	Raad van Commissarissen 01-12-2022 6.4. Treasury jaarplan
De RvC keurt de begroting 2023 en MJB 2024 - 2032 goed.	Raad van Commissarissen 01-12-2022 6.3. Begroting 2023 en MJB 2024 - 2032
De RvC keurt de portefeuillestrategie 2022 goed.	Raad van Commissarissen 01-12-2022 6.1. Portefeuillestrategie
De RvC stelt de volgende reglementen vast: <ul style="list-style-type: none"> reglement RvC reglement bestuur reglement auditcommissie reglement remuneratiecommissie 	Raad van Commissarissen 22-09-2022 7. Reglementen
De RvC besluit om de samenwerking met het huidige team van Verstegen Accountants voor minimaal drie jaar te continueren.	Raad van Commissarissen 22-09-2022 5.4. Evaluatie accountant
De RvC stelt de jaarrekening 2021 en jaarverslag 2021 vast en verleent decharge aan de bestuurder.	Raad van Commissarissen 02-06-2022 2.1. Jaarstukken 2021
De RvC keurt de verlenging van het huurcontract Maasveld goed.	Raad van Commissarissen 21-04-2022 6.3. Verlenging huurcontract Maasveld
De RvC keurt het inkoop- en aanbestedingsbeleid goed.	Raad van Commissarissen 21-04-2022 6.2 Inkoop- en aanbestedingsbeleid
De RvC keurt het investeringsvoorstel S&A goed, onder de voorwaarde dat MaasWonen de grond kan leveren, en stemt in met: <ul style="list-style-type: none"> de verkoop van (de grond en het plan voor) Blok A aan Woonzorg Nederland voor een bedrag van € 5,2 miljoen (v.o.n.) de afname (garantstelling) van 55 parkeerplaatsen (incl. technische infrastructuur voor de parkeergarage) à € 40.000 incl. omzetbelasting 	Raad van Commissarissen 21-04-2022 6.1. Investeringsbesluit verkoop blok A - S&A
De RvC stelt de Visie op bestuur en toezicht vast.	Raad van Commissarissen 21-04-2022 4. Visie op bestuur en toezicht

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
en toezicht tegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. ...15/06/2023

De RvC besluit om de bezoldiging voor de toezichthouders vast te stellen conform de beroepsregel 2022. Dat betekent een totale bezoldiging in 2022 van € 10.880 per lid en € 16.320 voor de voorzitter.	Raad van Commissarissen 10-03-2022 5. bezoldiging commissarissen
De RvC besluit het salaris van de heer De Boer per 1 januari 2022 te verhogen met een percentage van 3%.	Raad van Commissarissen 10-03-2022 4.1. Beoordeling 2021 en bezoldiging 2022 bestuurder
De RvC mandateert de bestuurder om twee leningen van het type variabele hoofdsom van € 2,5 miljoen (samen € 5 miljoen) aan te trekken bij de NWB of BNG, met stortingsdatum 1 maart 2022 en een looptijd van 5 jaar tegen de best mogelijke marktcondities.	Raad van Commissarissen 18-02-2022 3. Mandaat aantrekken lening
De RvC mandateert de bestuurder om korte collegiale financiering(en) aan te trekken van € 5 miljoen voor maximaal 3 maanden.	Besluitvorming buiten de vergadering 30-1-2022 Aantrekken collegiale financiering

Tabel 1; besluitenlijst RvC 2022

2.4 Commissies

2.4.1 Auditcommissie

De auditcommissie (AC) bestaat uit mevrouw C. van de Wiel en de heer P. Rutte, laatstgenoemde is voorzitter. De commissie heeft dit verslagjaar vijf keer vergaderd, voorafgaand aan de reguliere RvC vergaderingen. Van de vergadering wordt een verslag gemaakt en daarin is het advies over het betreffende onderwerp geformuleerd. Het verslag van de AC vergadering wordt bij de daaropvolgende RvC vergadering ingebracht en vormt de basis voor de te bespreken stukken, waarna de RvC een besluit neemt.

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van de bestuurder, gesprekken gevoerd met de accountant over de managementletter, het accountantsverslag en de jaarstukken. Dit jaar heeft de AC eenmaal met de accountant gesproken zonder aanwezigheid van de bestuurder.

Evaluatie accountant

In de zomer hebben de AC en de organisatie de werkzaamheden van de accountant geëvalueerd. Dit is gedaan in twee afzonderlijke gesprekken met de accountant, één door de AC en één door de bestuurder en manager bedrijfsvoering. Uit de evaluatie kwam naar voren dat de samenwerking en communicatie tussen MaasWonen en Verstegen Accountants van beide zijden als prettig en constructief wordt ervaren en dat er ook een verbetering is te zien is geweest in de afgelopen jaren. Niettemin zijn er ook enkele verbeterpunten benoemd, waarover afspraken zijn gemaakt.

Van de beide gesprekken zijn verslagen gemaakt en dit is vervolgens vertaald in een positief advies aan de RvC over het voortzetten van de samenwerking. Vervolgens heeft de RvC besloten de samenwerking voor minstens de eerste drie jaar te continueren.

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 remuneratiecommissie is tweemaal in het jaar bij elkaar geweest en heeft tussentijds regelmatig informeel overleg gehad met de bestuurder, ook in het kader van de klankbordrol van de RvC (zie ook hieronder). Aan het begin van het jaar is met de bestuurssecretaris de agenda van de aanvullende activiteiten van de RvC doorgenomen, onder meer over de jaarlijkse zelfevaluatie en permanente educatie van de RvC.

In het kader van de eventuele herbenoeming van de bestuurder in 2023 heeft de remuneratiecommissie in 2022 feedback opgehaald bij het MT, de OR en de SHMW en extern. Daarnaast heeft de commissie de



competenties van de bestuurder getoetst aan de actuele maatschappelijke opgave voor MaasWonen, zoals neergelegd in het nieuwe Ondernemingsplan. Op basis van deze gegevens is de remuneratiecommissie voornemens de bestuurder voor te dragen voor herbenoeming. In 2023 neemt de RvC een officieel besluit om al dan niet een zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid bij de Aw aan te vragen voor de voorgenomen herbenoeming.

2.5 Verslag vanuit de rol als klankbord

Evenals in 2021 heeft de RvC in 2022 verschillende keren gesproken over het proces van de voorgenomen verkoop van blok A van het project S&A. De raad heeft meegedacht over de kansen, risico's en alternatieve scenario's.

Tijdens de strategiedag is tijd genomen om te sparren over de samenwerking met externe partijen binnen het programma Langer Thuis.

De klankbordrol is eveneens opgepakt bij organisatorische ontwikkelingen en bij het tot stand komen van het ondernemingsplan. Dit is vormgegeven in de verschillende fases van het onderzoek over het toekomstperspectief en vervolgens bij het ontwikkelen van de visie en strategie.

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 2023 is het beoordelingsgesprek gevoerd, mede op basis van de doelen die aan het begin van 2022 met elkaar zijn vastgelegd. De commissie heeft ter voorbereiding van de gesprekken met de bestuurder onderling overlegd, afgestemd met de voltallige raad en input opgehaald bij stakeholders. De RvC is tevreden over de prestaties van de bestuurder in 2022 als het gaat om de behaalde resultaten in de diverse projecten en versterking van de organisatie. De RvC ziet groei in het optreden van de bestuurder over de hele linie. De bestuurder toont zich open en reflectief.

Fouten mogen worden gemaakt, leerpunten worden benoemd en dienen tot sterker maken van hemzelf, de medewerkers en de organisatie. De RvC steunt de bestuurder hierin en neemt ook zijn eigen aandeel door permanent te werken aan goede communicatie met de bestuurder.

Het verslag van het beoordelingsgesprek over 2022 met de bestuurder is met de voltallige RvC gedeeld. In de RvC vergadering van 16 februari 2023 is dat verslag met een voorstel voor de honorering 2023 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. De successieplanning laat zien dat begin 2025 twee commissarissen aan het einde van hun tweede termijn moeten aftreden. Dan gaat er ineens veel kennis verloren. Overwogen wordt of tijdelijk een vijfde commissaris kan worden aangesteld voor een geleidelijke kennisoverdracht. In 2023 wordt dit verder uitgewerkt.

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.



De verplichting tot het halen van permanente educatie punten bestaat uit 5 punten per commissaris per jaar. Alle commissarissen hebben daar in 2022 aan voldaan.

Jaarlijks wordt een inventarisatie van nevenfuncties uitgevoerd, om zich te hebben op eventuele strijdigheden in belangen. Die zijn er niet.

De honorering van de toezichthouders valt in de WNT klasse D. MaasWonen volgt het advies beroepsregel VTW 2023.

De samenstelling van de RvC was in 2022 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 Vicevoorzitter (tot 1 dec) Voorzitter auditcommissie	Lid Voorzitter remuneratie- commissie	Lid Lid auditcommissie Vicevoorzitter (vanaf 1 dec)
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 De Grave Mediation en Advies	Directievoorzitter HagaZiekenhuis/lid RvB RHG (jan – mrt) Lid Raad van Bestuur Aafje a.i. (sept-dec)
Relevante nevenfuncties	Voorzitter Pony & Ruiterclub 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 (tot april 2022) Lid Raad van Toezicht Netherlands Heart Institute	Lid auditcommissie Politie Nederland Voorzitter RvC Rabobank Rotterdam
Datum benoeming/ Datum (eventuele) herbenoeming/ Datum aftreden (uiterlijk)	1 maart 2017 1 maart 2021 28 februari 2025	1 maart 2017 1 maart 2021 28 februari 2025	3 maart 2020 3 maart 2024 2 maart 2028	18 februari 2020 18 februari 2024 17 februari 2028
PE punten behaald in 2022	10	10	6	6
PE punten overschot van vorig jaar	5	5	5	3

Tabel 2; samenstelling RvC

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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 het beste van zichzelf geeft om de dienstverlening aan de huurders te waarborgen.

Rotterdam, 15 juni 2023

w.g.

De heer H. Hollander

w.g.

Mevrouw C. van de Wiel

w.g.

De heer P. Rutte

w.g.

Mevrouw D. de Grave-Verkerk

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



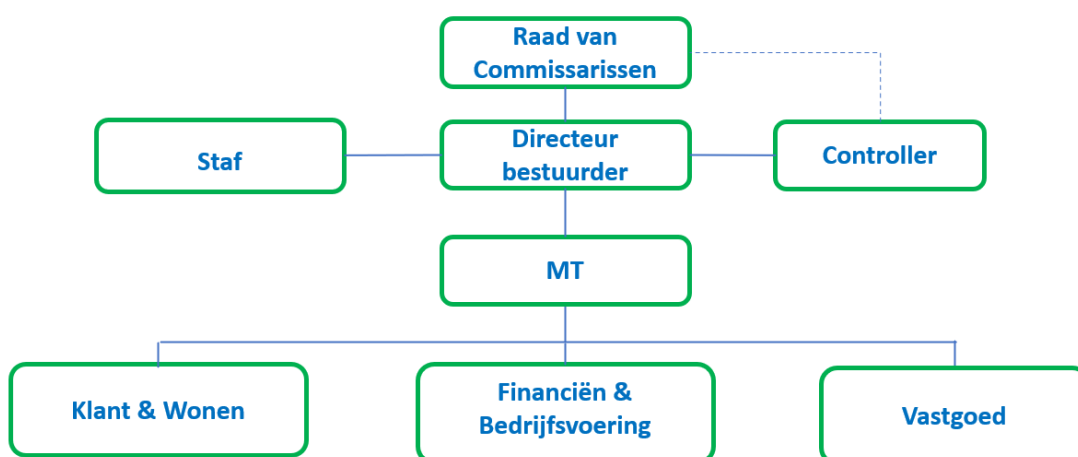
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

3. ORGANISATIE

MaasWonen heeft in 2022 besloten om een bijdrage te leveren aan het traineeship 'thuisgeven' dat ontwikkeld is door Corporaties in Beweging (een samenwerkingsverband van corporaties in Zuid-Holland Zuid). Het doel van het traineeship is om net afgestudeerde HBO en WO-ers kennis te laten maken met - en enthousiast te maken over - het brede werkveld van de corporaties. Op 1 november is de trainee begonnen en heeft MaasWonen tijdelijk een jonge enthousiaste medewerker in dienst die met een frisse blik naar de organisatie kan kijken. Zij kan ervaring opdoen binnen de organisatie en ander collega's kunnen leren van haar vernieuwende invalshoeken.

3.1 Organisatiestructuur



Figuur 1; organisatiestructuur MaasWonen

3.2 Formatie

Per 31 december 2022 zijn 34 medewerkers verdeeld over 31,2 fte in dienst bij MaasWonen. Er werken 19 mannen en 15 vrouwen. De gemiddelde leeftijd is 53,1 jaar. De leeftijdsopbouw van het personeel is als volgt:

Leeftijd	Aantal medewerkers
21-30 jaar	3
31-40 jaar	1
41-50 jaar	5
51-60 jaar	14
60+	11

Tabel 3; leeftijdsopbouw personeel MaasWonen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

3.2.1 Personele wisselingen

In 2022 was sprake van in- en uitstroom van diverse medewerkers. Er werden drie nieuwe medewerkers aangetrokken en twee medewerkers verlieten op eigen initiatief de organisatie. Daarnaast investeerde MaasWonen in het opleiden en enthousiasmeren van jonge mensen voor de sector door een MBO-stagiaire aan te nemen en deel te nemen aan het traineeprogramma van Corporaties in Beweging.

De MBO-stagiaire ondersteunt de projectleider sociale innovatie op de locatie Simeon & Anna. De projectleider zelf wordt één dag in de week gedetacheerd aan collega corporatie SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam), waar hij werkzaamheden verricht als manager communities.

In november startte een HBO-trainee bij MaasWonen. Zij maakt kennis met het (corporatie)werk van alle afdelingen en ondersteunt bij projecten en uitvoerende werkzaamheden van de afdeling Klant & Wonen.

Afdeling Financiën & Bedrijfsvoering

Op de afdeling zijn diverse medewerkers ingehuurd voor ondersteuning bij realisatie van de afrekening service- en stookkosten over 2021, het verbeteren van de managementinformatie vanuit Power BI en ter ondersteuning van de huurincasso, vanwege de re-integratie van de vaste medewerker Huurincasso.

In maart kwam een tweede, parttime financial controller in dienst om deze functie van de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering te versterken. Per 1 september verliet de eerste, fulltime financial controller de organisatie en ontstond binnen dit team weer een vacature. Deze vacature is via inhuur is ingevuld. De ingehuurde medewerker is per januari 2023 in dienst getreden bij MaasWonen.

De projectleider informatisering en automatisering ging met deelontslag per 1 september 2022 en verliet per 1 oktober volledig de organisatie.

Vanwege het uitvallen van manager Financiën & Bedrijfsvoering wordt deze positie sinds oktober 2022 ad interim ingevuld.

Een procesmanager is ingehuurd om het managementteam en de werkorganisatie te ondersteunen bij het beschrijven en verbeteren van processen en werkinstructies.

Tenslotte is, mede vanwege het uitvallen van de beleidsmedewerker incidenteel ondersteuning ingehuurd voor advies, beleidszaken en begroting.

Afdeling Klant & Wonen

Ter vervanging van de langdurig zieke receptioniste/telefoniste en vaste medewerker Klant & Wonen werden twee parttime medewerkers ingehuurd om de afdeling te ondersteunen. Een van deze medewerkers trad per 1 juni in dienst bij MaasWonen.

In oktober kwam een zesde huismeester in dienst voor 24 uur per week. Aanleiding was dat binnen het huismeesterteam vanaf september een tweede huismeester gebruik ging maken van het generatiepact vanuit de CAO Woondiensten (80% werken, 90% loon, 100% pensioenopbouw). Ondanks de komst van een zesde huismeester moest binnen de huismeestergroep in de tweede helft van het jaar een parttime huismeester worden ingeleend, vanwege het onverwacht wegvallen van een van de vaste huismeesters. In goed overleg is van deze huismeester afscheid genomen via een beëindigingsovereenkomst. De formele einddatum van het dienstverband ligt in 2023.

3.2.2 Flexibele schil

Vanwege de omvang van de organisatie is ervoor gekozen om een aantal rollen en functies structureel extern onder te brengen, in de flexibele schil. Het gaat dan om de vertrouwenspersoon en een HR-adviseur. In 2022 is hieraan structurele ondersteuning op het gebied van Informatisering en Automatisering toegevoegd. Deze ondersteuning betreft functioneel beheer, consultancy en directievoering op automatiseringsprojecten.

Tenslotte wordt een projectmanager ingehuurd voor de voorbereiding en uitvoering groot onderhoud en verduurzamingsprojecten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

3.3 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

In 2022 had MaasWonen een fors verzuimpercentage van 13,6% (in 2021 was dat 6,6%). Er waren gedurende het jaar 37 ziekmeldingen (in 2021 was sprake van 24 meldingen), waarmee de meldfrequentie (het aantal verzuimmeldingen per medewerker in 2022) gemiddeld 1,15 bedroeg.

Het kortdurende verzuim was in het eerste half jaar in veel gevallen het gevolg van een coronabesmetting met tijdelijke arbeidsongeschiktheid tot gevolg. In het tweede half jaar waren er veel griepgevallen.

Het grootste aandeel van het relatief hoge verzuimpercentage bestaat uit de langdurige uitval van een vijftal medewerkers, waarvan in drie gevallen een terugkeer in het arbeidsproces niet mogelijk is gebleken. Dit jaar kregen twee medewerkers bericht dat zij al in hun eerste ziektejaar in aanmerking kwamen voor een IVA-uitkering. IVA staat voor Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten. Een derde medewerker heeft in december een WIA-uitkering moeten aanvragen. Voor alle drie deze medewerkers geldt dat het dienstverband in goed overleg wordt beëindigd in 2023, wanneer zij 104 weken ziek zijn. De vierde medewerker is in 2022 succesvol gere-integreerd en begin 2023 weer volledig aan het werk. Bij de vijfde langdurig zieke medewerker zijn nog geen mogelijkheden voor een eventuele terugkeer op het werk.

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.

In de HR-gesprekkencyclus en tussentijdse gesprekken wordt aandacht besteed aan werkdruk en (thuis)werkomstandigheden zoals werkplek, werkdruk en mogelijk ongewenst gedrag van leidinggevenden, collega's of klanten.

3.4 Opleidingen

In 2022 heeft MaasWonen € 52.000 geïnvesteerd in ontwikkeling en opleiding van medewerkers en heeft daarmee het opleidingsbudget voor 2022 van ruim € 37.000 overschreden. Er is geïnvesteerd in onder andere teambuilding van het managementteam en de staf, scholing van eigen medewerker(s) op het gebied van functioneel beheer en procesmanagement, het opleiden van een preventiemedewerker, individuele coaching, een 3-daagse opleiding van de huismeesters en diverse congresdeelnames. Een bedrag van € 11.000 is gegaan naar het ontwikkelprogramma van onze trainees. Dit programma wordt verzorgd door Corporaties in Beweging.

3.5 Integriteit

Om de integriteit van de medewerkers te waarborgen hanteert MaasWonen een gedragscode voor het 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.

MaasWonen werd helaas dit jaar geconfronteerd met handelen van een medewerker dat op gespannen voet staat met onze integriteitscode, namelijk het ontplooiën van nevenwerkzaamheden zonder dit te melden. MaasWonen heeft hierbij direct adequaat gehandeld door een extern bureau nader onderzoek te laten verrichten naar het handelen van deze medewerker. Van deze medewerker is afscheid genomen via een beëindigingsovereenkomst.



In het primaire bedrijfssysteem DE Online is de privacy van de huurders goed 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

Als een klacht niet binnen zes weken naar tevredenheid van de huurder is opgelost, kan dit leiden tot een geschil. MaasWonen maakt bij het ontstaan van een geschil gebruik van de diensten van de regionale Geschillenadviescommissie GAC. Deze onafhankelijke commissie behandelt geschillen van huurders van tien woningcorporaties uit de regio Rotterdam.

In 2022 zijn drie geschillen ingediend tegen MaasWonen met een zeer diverse achtergrond:

- Een geschil over de mogelijkheid van het ongeoorloofd binnentreden van een woning door medewerkers van MaasWonen. De klager vond dat zijn privacy, veiligheid en vertrouwen hierdoor werden geschonden;
- Een geschil over het niet meer kunnen gebruiken van voorzieningen van een nabijgelegen verpleeghuis;
- Een geschil over een conflict met de woonconsulent.

Twee van de drie klachten zijn door de GAC ontvankelijk en gegrond verklaard. De klacht over het conflict met de woonconsulent werd door de klager ingetrokken en is daarom niet behandeld.

Wanneer een geschil gegrond wordt bevonden, brengt de GAC advies uit aan de corporatie hoe het geschil kan worden opgelost. In beide geschillen heeft MaasWonen het advies van de GAC overgenomen.

Ten aanzien het ongeoorloofd kunnen betreden van een woning door medewerkers van MaasWonen kreeg MaasWonen het advies om standaard met een bouwcilinder te werken gedurende de leegstand van een woning en geen sleutel achter te houden voor mutatiwerkzaamheden. Daarnaast zijn de kosten vergoed die de huurder heeft gemaakt voor het zelf vervangen van het cilinderslot van de woning.

Een huurder van wooncomplex Maasveld wil na de sluiting vanwege de coronapandemie graag weer gebruik maken van de ontmoetingsfaciliteiten in het naastgelegen verpleeghuis Laurens Maasveld. Het wooncomplex heeft geen eigen ontmoetingsruimte. Met huurder Laurens zijn afspraken gemaakt over vaste, wekelijkse ontmoetingsmogelijkheden voor huurders van MaasWonen. Onderzocht wordt of de locatie, rekening houdend met de veiligheid van haar dementerende bewoners, de oude buurtfunctie in ere kan herstellen.

3.7 Ondernemingsraad

Samenstelling

Begin 2022 bestond de OR uit de volgende leden: de heer Janse (voorzitter), de heer Ipskamp (vicevoorzitter), de heer Karamat-Ali en de heer Van Noorloos. De OR wordt secretariael ondersteund door mevrouw Grunewald, managementassistent bij MaasWonen. In het najaar heeft de heer Ipskamp afscheid genomen van MaasWonen en is de heer Celikan lid geworden van de Ondernemingsraad.

De heer Van Noorloos en de heer Karamat-Ali vormen de vaste OR-commissie HR en Arbo. Het dagelijks bestuur wordt gevormd door de heer Janse.



Vergaderingen

De OR heeft zeven keer onderling vergaderd. Met de bestuurder is zeven keer vergaderd. In november heeft de OR een (bij)scholingsdag gevolgd over o.a. interne samenwerking, de WOR, de actuele zaken en aandachtspunten voor de OR. In wisselende samenstelling zijn bij twee overlegvergaderingen twee commissarissen aanwezig geweest.

De Ondernemingsraden van MaasWonen en SOR hebben in 2022 contact gezocht om nader kennis te maken en daar waar mogelijk kennis met elkaar te delen of gezamenlijk scholing te volgen. Er heeft in 2022 één gezamenlijke bijeenkomst op locatie van MaasWonen plaatsgevonden.

Adviesaanvragen en Instemmingsverzoeken

De OR heeft twee adviezen behandeld en er is één instemmingsaanvraag vanuit 2021 afgerond. Daarnaast zijn meerdere zaken zonder status besproken. Er is geen achterbanraadpleging nodig geweest.

Adviezen	Instemmingen	Zaken zonder status
Ondernemingsplan Herbenoeming bestuurder	Preventiemedewerker	Calamiteitenplan Crisiscommunicatie Persbeleid Verkoop locatie Wi Mofina Tampe Profiel Arbo preventiemedewerker Inkoop – en aanbestedingsbeleid Onderzoek organisatiescan 2.0 Onderzoek toekomstperspectief Voortgang na implementatie ERP en werkdruk Personele bezetting Kwartaalrapportages, kaderbrief en begroting 2023, Jaarverslag & Jaarrekening 2021 Portefeuillestrategie Algemene gang van zaken

Tabel 4; behandelde zaken ondernemingsraad MaasWonen 2022

3.8 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen

Aantal meldingen

In 2022 ontving vertrouwenspersoon Gonke Lauret twee meldingen. Beide gingen vanuit het perspectief van de melder over moeizame samenwerking. Bij beide meldingen heeft de vertrouwenspersoon meerdere gesprekken gevoerd met de melder, de melder en de leidinggevende, de melder en de bestuurder. Na de gesprekken konden de melders zelf verder.

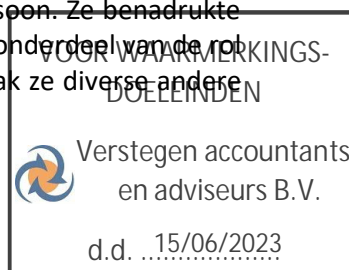
Eind van het jaar werd de vertrouwenspersoon per mail benaderd door een lid van een bewonerscommissie. Dat past natuurlijk niet bij de rol van de vertrouwenspersoon voor de medewerkers. In overleg met de bestuurder heeft de vertrouwenspersoon toch contact opgenomen met deze huurder, naar zijn verhaal geluisterd en hem verwezen naar de bestuurder.

Terugblik op 2022

Contact met de organisatie

Gedurende het jaar spraken bestuurder en vertrouwenspersoon elkaar diverse keren.

In de zomer maakte de vertrouwenspersoon persoonlijk kennis met de nieuwe medewerkers en informeerde ze over sociale en zakelijk integriteit op de werkvloer en de rol van de vertrouwenspersoon. Ze benadrukte daarbij dat helpen bij het bespreekbaar maken van lastige onderwerpen een belangrijk onderdeel van de rol van de vertrouwenspersoon is. Je hart luchten of advies vragen horen daarbij. Ook sprak ze diverse andere medewerkers, de MT-leden en de HR-adviseur.



De actualiteiten rond de Voice en de Ajax-directeur vormden een goede aanleiding om in de nieuwsbrieven aandacht te vragen voor gewenst gedrag en een veilige werkplek voor alle medewerkers bij MaasWonen.

Vooruitblik 2023

Zakelijke integriteit, de risico's en de verleidingen.

In 2023 wil de bestuurder de focus leggen op zakelijke integriteit. In het najaar maakte de vertrouwenspersoon een voorstel voor een plan van aanpak om gezamenlijk de risico's en de verleidingen in kaart te brengen. Daarna kan getoetst worden of de huidige Integriteitscode toereikend is. Begin 2023 wordt het plan van aanpak met het MT besproken.

In 2023 verandert de Wet Huis voor Klokkenluiders, eind van het jaar moeten de aanpassingen in de Integriteitscode verwerkt zijn.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

4. VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

Onze Visie:

“Het aantal senioren in de regio Rotterdam groeit. Senioren wonen steeds langer zelfstandig. Goed wonen is persoonlijk, daarom staat in onze dienstverlening de persoonlijke benadering aan de klant centraal. Goed wonen betekent een goede en betaalbare woning in een vitale buurt, daarom hebben we aandacht voor de omgeving. We kunnen dat niet alleen, we initiëren het langer thuis wonen, in samenwerking met zorgpartijen, welzijnspartijen en vrijwilligers. MaasWonen is daarin toonaangevend.”

MaasWonen biedt (jonge) senioren een betaalbare thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden. Wat betreft de dienstverlening zijn we betrokken, dichtbij en verbonden. De organisatie als geheel is deskundig en innovatief.

4.1 Beschikbaarheid

“MaasWonen vergroot het aantal betaalbare woningen voor senioren, maar altijd met de bijbehorende (persoonlijke) dienstverlening en met een gedifferentieerd zorgaanbod.”

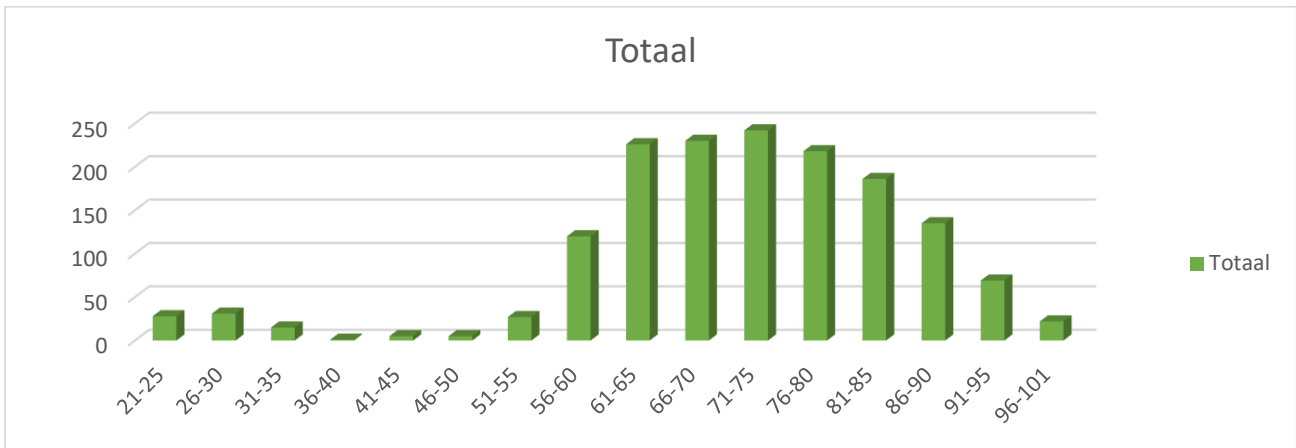
MaasWonen bezit aan het einde van 2022, na de overdracht van 21 woningen aan Woonstad Rotterdam eind december, 1.714 woningen waarvan 30 in de gemeente Barendrecht. Het overige bezit bevindt zich in de gemeente Rotterdam. Twee wooncomplexen in Rotterdam met in totaal 89 woningen zijn niet-Daeb¹. Alle overige woningen vallen in het Daeb-segment. Daarnaast heeft MaasWonen een aantal zorgcomplexen met in totaal 648 intramurale plaatsen in bezit.

4.1.1 Doelgroep

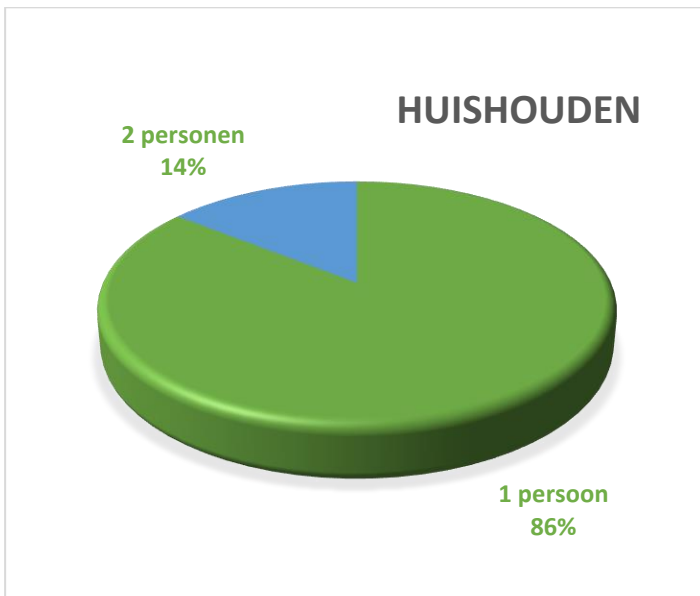
MaasWonen richt zich op de huisvesting van (jonge) senioren van 55 jaar en ouder. Vanwege deze doelgroep en het overheersende woningtype van tweekamerappartementen bestaat het overgrote deel van de huishoudens die per 31-12-2022 huren bij MaasWonen uit alleenstaanden. Slechts 14% van de huishoudens bestaat uit twee personen.

¹ Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang, waaronder verhuren van sociale huurwoningen. Woningen die niet binnen die categorie vallen worden ook wel niet-Daeb genoemd.

Op 31 december 2022 is de gemiddelde leeftijd van de huurders van MaasWonen 71,3 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

4.1.2 Woonruimteverdeling

Woonnet Rijnmond

MaasWonen adverteert vrijkomende woningen op Woonnet Rijnmond volgens het inschrijfmodel. Woningzoekenden worden geselecteerd op basis van hun inschrijfduur. Woningzoekenden met een urgentieverklaring en doorstromers die een corporatiewoning achterlaten krijgen voorrang bij de toewijzing. Als een woning twee keer op basis van inschrijfduur geadverteerd is zonder resultaat, kan die worden aangeboden via DirectKans. De woning staat dan 's avonds om 20.00 uur slechts 15 minuten online. De woningzoekende ziet al om 20.30 uur hoe hij is geëindigd. Iedereen die in dit kwartier reageert heeft evenveel kans. De plek op de lijst wordt bepaald via loting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Vrijkomende geliberaliseerde huurwoningen worden ook via Woonnet Rijnmond te huur aangeboden. In het niet-Daeb wooncomplex De Mariniershof is dat op basis van inschrijfduur. Met de woongroep Hillegersberg-Schiebroek (De Grindhorst) gelden bijzondere afspraken vanwege het 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.

Directe bemiddeling van woonruimte

Bij MaasWonen is relatief vaak sprake van Directe bemiddeling, het gaat om 15% van het totale verhuurbare bezit. Dit is het gevolg van het beleid van MaasWonen, wat de volgende afspraken met zich meebrengt:

- Studio's (zelfstandige eenkamerappartementen) worden bemiddeld aan studenten en anderen via een wachtlijst in eigen beheer.
- Groepswohnungen in Ravenswaerde worden door zorgorganisatie Laurens bemiddeld aan bewoners met niet-aangeboren hersenletsel in bezit van juiste Wlz-indicatie.
- Woongroepen hebben recht van voordracht, dit geldt voor de huurwoningen in wooncomplex De Grindhorst en wooncomplex Kreilerburcht. Kunnen zij geen kandidaat voordragen dan wordt de woning alsnog via Woonnet Rijnmond te huur aangeboden.
- Taakstelling Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen: zes verhuringen per jaar.
- Thuisplusflat (wooncomplex Laurens): kandidaten met Wmo-/Wlz-indicatie worden direct bemiddeld op voordracht van wijkverpleegkundige of op initiatief van de woningzoekende zelf.

Deze verhuringen worden te allen tijde achteraf verantwoord via Woonnet Rijnmond.

De onzelfstandige woningen in woonzorgcentrum Laurens Simeon & Anna (deel uitmakend van het woonconcept *Samen & Anders*) worden tijdelijke verhuurd via directe bemiddeling aan een specifieke doelgroep: medewerkers in de zorg, het onderwijs en politiepersoneel. Deze verhuringen worden niet verantwoord via Woonnet Rijnmond, omdat het onzelfstandige woonruimten betreft.

Urgenten

In 2022 heeft MaasWonen, naast de taakstelling die zij heeft voor het huisvesten van kwetsbare Rotterdammers vanuit de prestatieafspraken (zie 4.1.3), in totaal acht reguliere urgente woningzoekenden gehuisvest:

- zes urgent woningzoekenden met een medische noodzaak
- een urgent woningzoekenden vanwege herhuisvesting
- een urgent woningzoekenden vanwege geweld en bedreiging

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.

4.1.3 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

In de prestatieafspraken voor 2022-2023 is met de gemeente Rotterdam een taakstelling overeengekomen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen (HKD) 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 2022 was zes personen die 50 jaar of ouder zijn. MaasWonen heeft deze taakstelling behaald.

MaasWonen huisvest daarnaast regelmatig (opnieuw) startende woningzoekenden zonder formele urgentie. Die gaan op basis van hun inschrijfduur vanuit een niet-zelfstandige woonsituatie, zoals een (zorg)instelling, weer zelfstandig wonen, vaak met ambulante woonbegeleiding. De bijzondere aard van deze verhueringen, 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 2022 heeft MaasWonen geen woningzoekenden gehuisvest met een Regionaal Vangnet registratie.

4.1.4 Onttrekkingen

Verkoop

In 2022 is het wooncomplex Wi Mofina Tampe, bestaande uit 21 eenheden, verkocht aan Woonstad Rotterdam. Deze woningen zijn daarmee behouden voor de sociale woningvoorraad. De woningen pasten niet in de portefeuille van MaasWonen, omdat ze niet zonder niveauverschillen te bereiken zijn en daarmee niet rollator-toegankelijk. Naast deze éénmalige complexverkoop heeft MaasWonen geen actief verkoopbeleid.

Sloop en vervreemding

Er zijn door MaasWonen in 2022 geen verhuureenheden gesloopt.

4.2 Betaalbaarheid

“MaasWonen biedt (jonge) senioren een betaalbaar thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden.”

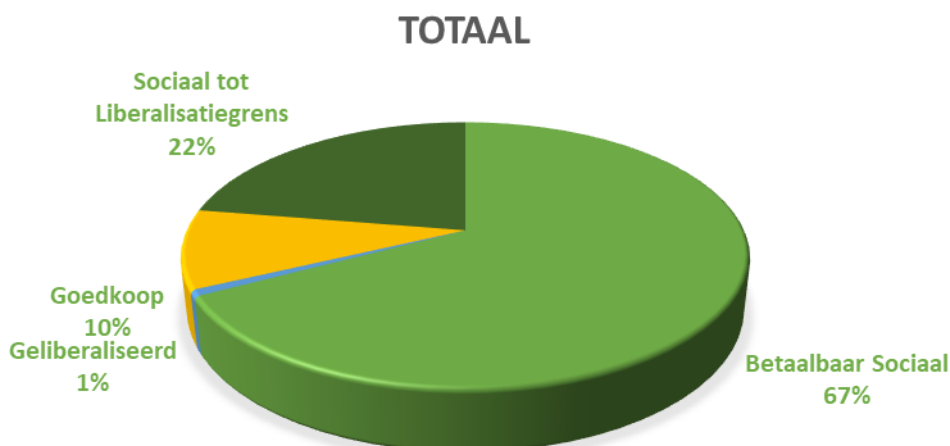
In onderstaande figuur wordt de verdeling van het bezit van MaasWonen per 31-12-2022 over de verschillende huurklassen weergegeven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023



Figuur 4, verdeling bezit MaasWonen

4.2.1 Wettelijke inkomensgrenzen

Woningcorporaties moeten in het kader van de staatssteunregeling jaarlijks minimaal 92,5% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 (meerpersoonshuishoudens): de primaire doelgroep van woningcorporaties.

In 2022 heeft MaasWonen 97,8% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan deze primaire doelgroep. In totaal vonden 203 verhuringen plaats, waarvan 185 binnen de Daeb-tak (sociale huurwoningen). Op drie verhuringen na zijn alle sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Zie onderstaande tabel.

	#	%
contracten met toewijzingsinkomen < € 40.765 / € 45.014	182	98,4
contracten met toewijzingsinkomen > € 40.766 / € 45.015	3	1,6
Totaal aantal toewijzingen sociale huurwoningen	185	100
Geliberaliseerde contracten	4	
Tijdelijke verhuringen onzelfstandige woonruimte	14	
Totaal verhuringen	203	

Tabel 5, verhuringen Daeb-tak volgens Staatssteunregeling

Binnen het totaal van 203 verhuringen was in 4 gevallen sprake van een geliberaliseerde woning en in 14 gevallen sprake van verhuur van onzelfstandige woningen, verhuurd binnen het woonconcept *Samen & Anders* op basis van een tijdelijke huurovereenkomst.

Prestatieafspraken Rotterdam

In de Prestatieafspraken 2022-2023 tussen huurdersorganisatie, gemeente Rotterdam en MaasWonen is overeengekomen dat MaasWonen zich inspant om (maximaal) 7,5% van haar vrijkomende sociale woningen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. ...15/06/2023

in het huursegment vanaf de eerste aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens toe te wijzen aan middeninkomens.

Voor het benutten van deze 7,5% vrije ruimte binnen 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. In 2022 zijn slechts drie woningen toegewezen aan middeninkomens (1,6%). In deze drie situaties was geen sprake van de genoemde voorrangscriteria.

4.2.2 Passend toewijzen

Vanuit wetgeving moeten woningcorporaties bovendien hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in 95% van de gevallen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

Woningzoekenden krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Dit voorkomt betalingsproblemen en sluit aan bij de regelgeving op het gebied van huurtoeslag. In de praktijk betekent dit dat woningzoekenden met een lager inkomen geen woning met een huur boven de eerste aftoppingsgrens aangeboden krijgen.

Voor passend toewijzen gelden de volgende inkomensgrenzen per huishouden.

Huishoudgrootte	Inkomensgrenzen
1 - tot AOW-leeftijd	t/m 24.075 euro passend toewijzen
1 - met AOW	t/m 23.975 euro passend toewijzen
2 - tot AOW-leeftijd	t/m 32.675 euro passend toewijzen
2 - met AOW	t/m 32.550 euro passend toewijzen
1 - persoons	groter dan grens passend toewijzen t/m 40.765 euro
2 - persoons	groter dan grens passend toewijzen t/m 45.014 euro
1 - persoons (middeninkomen)	vanaf 40.766
meer persoons (middeninkomen)	vanaf 45.015

Tabel 6, verdeling huishoudgrootte en inkomensgrenzen voor passend toewijzen

MaasWonen heeft als beleidsuitgangspunt 100% passend toewijzen. In 2022 is op basis van zorgindicatie in drie gevallen gebruik gemaakt van de 5% marge voor uitzonderingssituaties.

In alle drie de gevallen ging het om een toewijzing van een woning in wooncomplex Ravenswaerde waar 18 (groeps)woningen worden verhuurd aan huurders met niet-aangeboren hersenletsel (NAH). Deze woningen hebben een netto huur boven de aftoppingsgrens en zijn bij uitzondering niet-passend toegewezen aan huurders met een lager inkomen. Qua zorgindicatie zijn de woningen wel zeer passend voor deze huurders. Van de 185 verhuringen in het sociale segment (zonder rekening te houden met onzelfstandige woningen) zijn 139 woningen verhuurd met een huurprijs onder de geldende aftoppingsgrens.

Niet Daeb

Daarnaast zijn er vier woningen in de vrije sector (niet-Daeb-tak) verhuurd. Het aantal liberaliseerde woningen is bij MaasWonen nog zeer beperkt in aantal. Sinds halverwege 2020 is gestart met (bij mutatie)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

verhuren in dit segment in twee hiervoor aangewezen complexen met in totaal 89 woningen; de Grindhorst en De Mariniershof.

4.2.3 Huurachterstand en derving

Huurderving als gevolg van leegstand

In 2022 was er sprake van 0,82% huurderving van de totale huurinkomsten als gevolg van leegstand bij mutatie (2021: 2,95%). De forse daling ten opzichte van 2021 wordt verklaard door de langjarige verhuring van groepswohnungen in het voormalige intramurale deel van het wooncomplex. Hier is sinds december 2021 een kleinschalig woonconcept van de Stichting P.B. Vastgoed gevestigd.

Huurachterstand

De huurachterstand was in 2022 1,0 % (2021: 1,7%) van de netto huur. Een procentuele daling van 0,7 % ten opzichte van het voorgaande jaar. MaasWonen is medeondertekenaar van het stedelijk convenant voor preventie van huisuitzettingen. Dit convenant staat voor een proactieve benadering van huurders.

MaasWonen is daarnaast als signaalpartner wettelijk verplicht om het ontstaan van betalingsproblemen vroeg te signaleren en door te geven aan de gemeente zodat in een vroeg stadium schuldhulp kan worden geboden. Dit alles is erop gericht te voorkomen dat de financiële problemen voor de huurder te groot worden.

Als het MaasWonen niet lukt om contact te krijgen met de huurder, wordt de achterstand opnieuw gemeld, bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen. Een team van medewerkers van de gemeente Rotterdam, de Kredietbank, de GGD en de Lokale Zorgnetwerken werken daarin samen met de corporatie om de huurder de juiste ondersteuning te bieden.

Ontruiming

In 2022 vond één ontruiming plaats op grond van huurachterstand.

4.2.4 Huurverhoging

De Rijksoverheid bepaalde dat de huren van sociale huurwoningen in 2022 met maximaal 2,3% mochten stijgen. Voor de huurders van MaasWonen betekende dit een huurverhoging van 2,3% per woning tenzij huur van de woning hiermee boven de streefhuur van de betreffende woning uitkwam. In dit geval werd de huurverhoging afgetopt op de streefhuur.

De maximaal toegestane huursomstijging werd door de Rijksoverheid bepaald op 2,3%. Bij MaasWonen kwam de huursomstijging als gevolg van eerdergenoemde aftoppingen uit op 2,21%.

Voor niet-Daeb (geliberaliseerde) woningen was vanuit landelijke wetgeving een huurverhoging mogelijk van het inflatiecijfer plus 1%. MaasWonen hanteerde voor deze woningen een huurverhoging voor die gebruik maakte van de door de overheid geboden ruimte: 3,3% per woning.

Voor de onzelfstandige woonruimten binnen het woonconcept *Samen & Anders* in verpleeghuis Simeon & Anna werd geen huurverhoging toegepast. Vanwege de sloop-/nieuwbouwplannen is hier sprake van een tijdelijk huurregime op basis van de leegstandswet.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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 2022 ziet er als volgt uit:

2022	Soort NPO	Begroting 2022 €	Realisatie 2022 €	Realisatie 2021 €
1	Reparatieverzoeken	359.000	384.000	618.000
2	Mutatie-onderhoud	861.000	748.000	714.000
Totaal	Totaal NPO	1.220.000	1.132.000	1.332.000

Tabel 7, begroting en realisatie niet-planmatig onderhoud

Realisatie reparatieverzoeken

De realisatie reparatieverzoeken in 2022 onderschrijdt de begroting met ca. 7%.

Realisatie mutatieonderhoud

De realisatie mutatieonderhoud in 2022 is ca € 113.000 (-13%) minder ten opzichte van de begroting. Onder mutatieonderhoud vallen zowel de kosten van het reguliere mutatieonderhoud als het renoveren van badkamers en keukens. De onderschrijding komt vooral door een lager aantal renovaties van keukens en badkamers vergeleken met 2021.

4.3.2 Planmatig onderhoud (PO)

De begroting en realisatie planmatig onderhoud, contractueel onderhoud en bijzonder onderhoud voor 2022 ziet er als volgt uit:

2022	Soort PO	Begroting 2022 €	Realisatie 2022 €	Realisatie 2021 €
1	Planmatig onderhoud	2.729.000	2.485.000	2.019.000
2	Contractueel onderhoud	517.000	449.000	415.000
Totaal	Totaal PO	3.246.000	2.934.000	2.434.000

Tabel 8, begroting en realisatie planmatig onderhoud

Realisatie planmatig onderhoud

Voor 2022 is € 2,7 miljoen voor planmatig onderhoud begroot. In heel 2022 is € 2.485K (91%) van het budget gerealiseerd, dit is iets onder de verwachting. Een aantal projecten zijn als gevolg van beschikbaarheid van materialen herpland naar 2023, ook is een aantal projecten van 2023 en 2024 herpland naar 2022 zodat de uitgaven in de komende jaren stabiel blijven

Realisatie contractonderhoud

Het contractonderhoud omvat uitgaven voor afgesloten onderhoudscontracten voor diverse installaties, onder andere cv-installaties, liften en automatische deuren. Voor 2022 is € 517K voor contract onderhoud begroot, in 2022 is voor € 449K aan contract onderhoud uitgegeven (87%). Verschil wordt verklaard dat niet al het geplande onderhoud omgezet in een contract.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Het hierboven vermelde begrotingsbedrag van € 3,2 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 realiseert 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 2022 is het plan en grond van een van de blokken verkocht aan Woonzorg Nederland.

4.4 Duurzaamheid

Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

MaasWonen streeft naar een gemiddeld energie label A voor alle woningen en in 2025 is de ambitie dat alle woningen gasloos zijn. Voor twee complexen (320 woningen) is in 2022 een overeenkomst gesloten om deze in 2023 aan te sluiten op het stadsverwarmingsnet. In 2022 zijn voor vijf complexen verduurzamingsaanpakken uitgewerkt waarvan de gewenste maatregelen in de komende vijf jaar worden uitgevoerd. In 2022 is gestart met de voorbereiding om op 15 complexen zonnepanelen te plaatsen inclusief accu's t.b.v. de opslag. Voor het aanbrengen hiervan ontvangt MaasWonen van de gemeente Rotterdam subsidie in het kader van de armoedebestrijding. Met de plaatsing van de zonnepanelen wordt circa 30% van de energievraag in de algemene ruimte duurzaam opgewekt.

4.5 Leefbaarheid

“Veilig en comfortabel oud worden”

De opgaven van het eerder en langer thuis 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 zijn dagelijks in de wooncomplexen te vinden. Bij ieder reparatieverzoeken komt eerst de huismeester langs. Elk reparatieverzoek biedt daarmee een contactmoment met de huurder. En een blik achter de voordeur. De huismeesters hebben voor MaasWonen dan ook een belangrijke signalerende functie. Maken zij zich zorgen over de veiligheid of het welzijn van de bewoner, dan bespreken zij dit met de woonconsulent of de (informele) zorgverleners die zij kennen rondom de bewoner. Onze huismeesters zijn technisch onderlegd, maar gelden zeker ook als sociaal huismeesters.

De huismeester werkt nauw samen met de woonconsulent van het wooncomplex. Samen zetten zij zich in voor veiligheid, overlastbestrijding, overleg met bewoners(groepen) en het faciliteren van ontmoeting en activiteiten, in samenwerking met bewonersvrijwilligers en welzijnsorganisaties.

4.5.1 Langer thuis

MaasWonen faciliteert het langer thuis wonen maar kan dit niet alleen. Wij zijn een betrokken en betrouwbare partner in de initiatieven die wij met onze samenwerkingspartners op het gebied van wonen, zorg en welzijn ontwikkelen. In 2022 was dit vooral zichtbaar in de Thuisplusflat, op het gebied van vitale



woongemeenschappen (ontmoeten en samen eten), preventie en aandacht voor mantelzorg vanuit de gedachte van de seniorvriendelijke wijk.

Thuisplusflat

In de Thuisplusflat in wooncomplex Laurens ontwikkelen zorgorganisatie Laurens, MaasWonen en welzijnsorganisatie Gro-up Buurtwerk een woonconcept waar ouderen met een toenemende zorgvraag tot aan 24-uurszorg zelfstandig kunnen blijven wonen, waardoor opname in een verpleeghuis wordt uitgesteld of achterwege kan blijven.

Het concept bevindt zich in het tweede jaar van een driejarige pilot en laat concrete resultaten zien: een afnemende zorgvraag door toenemend welbevinden. De gemeente Rotterdam wil het aantal Thuisplusflats in de komende jaren uitbreiden van 6 naar 20 locaties in de stad.

Het Rotterdamse concept staat landelijk in de belangstelling en krijgt inmiddels navolging in Amsterdam. MaasWonen en haar partners worden regelmatig benaderd door geïnteresseerde gemeentes, zorgorganisaties en woningcorporaties uit andere regio's die meer van het concept willen weten.

Vitale woongemeenschappen

In een vitale woongemeenschap kennen, ontmoeten en ondersteunen bewoners elkaar en voelen zij zich welkom. In de afgelopen jaren heeft MaasWonen geparticipeerd in verschillende interventies om een vitale woongemeenschap te stimuleren. De welzijnsorganisatie heeft hierin de regie en past een bepaalde methodiek toe voor community building, zoals de Bruismethode.

In wooncomplex De Kerkeplaats vond in 2021 een dergelijke interventie plaats volgens de methode 'Het Verhaal Van...' waarbij bewoners vanuit hun eigen verhaal toewerken naar een gezamenlijk verhaal met (nieuwe) gezamenlijke ervaringen. Welzijnsorganisatie SOL is na afloop van de interventie bij de bewoners betrokken gebleven hen te ondersteunen bij het organiseren van ontmoeting en samen eten. Hiervoor zijn nu wekelijks mogelijkheden gecreëerd door en met bewoners.

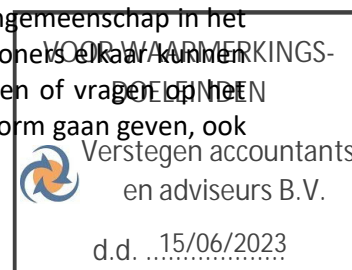
De interventie *Emmahuis Bruist!* in 2021 was onderdeel van een door ZonMw gesubsidieerd onderzoeksproject 'Samen en Anders bruisend verder'. ZonMw is een landelijk fonds ten behoeve van gezondheidsonderzoek en zorginnovatie, onder andere opgericht ter bestrijding van eenzaamheid. Het onderzoeksproject werd in 2022 afgerond. Ook hier bleek dat een blijvende inzet professionals nodig is om bewoners te ondersteunen en faciliteren bij hun sociale activiteiten.

MaasWonen zorgt voor deze structurele bijdrage via de sociale taak van de huismeester en de inzet van de woonconsulent op het gebied van bewonersparticipatie.

In het Emmahuis was na afronding van de experimenteerperiode helaas geen blijvende community builder beschikbaar vanuit welzijn. Een klein activiteitenteam van bewonersvrijwilligers, samengekomen door de Bruismethode, verzorgt nu meerdere dagen in de week activiteiten in de ontmoetingsruimte en wordt daarin waar nodig gefaciliteerd door MaasWonen.

Vanuit het steunpakket sociaal en mentaal welzijn en van het ministerie van VWS ontving MaasWonen in 2021 subsidie voor het project 'Samen en Anders Bruisend verder 2' in wooncomplex Nieuw Verlaat. De Bruismethode, oorspronkelijk gestart in 2020, werd hier abrupt afgebroken door de coronapandemie. Met een community builder van welzijnsorganisatie Buurtwerk en externe project ondersteuning op het gebied van welzijn werd hier onderzocht hoe resultaten en uitkomsten van de Bruismethode bestendig kunnen worden, en of bewoners erin slagen om na de interventie zelf de organisatie in handen nemen.

De interventie in Nieuw Verlaat heeft helaas niet geleid tot een merkbaar vitalere woongemeenschap in het wooncomplex. Wel is het idee ontstaan voor een Woonmaatjes-initiatief waarbij bewoners elkaar kunnen ondersteunen aan de hand van Bruis-kaarten waarop zij medebewoners iets aanbieden of vragen op het gebied van activiteiten en ontmoeting. MaasWonen wil dit idee met bewoners verder vorm gaan geven, ook in andere wooncomplexen.



Sinds dit jaar is de samenwerking rondom vitale woongemeenschappen geborgd in de gemeentelijke welzijnsopdracht. Daarmee is het toepassen van deze interventie uit de experimenteerfase en heeft een permanente plaats gekregen in de stad. Er is een gemeentelijk Leer- en Ontwikkelnetwerk opgericht waaraan MaasWonen deelneemt.

In 2022 is vanuit deze welzijnsopdracht op initiatief van welzijnsorganisatie Gro-up Buurtwerk een start gemaakt in wooncomplex De Grindhorst. Voor wooncomplex Joachim en Anna zijn wij benaderd door Wmo Radar. Daar vinden in 2023 de eerste gesprekken plaats om te komen tot een vitale woongemeenschap.

Preventie

MaasWonen is samenwerkingspartner in een project van zorgorganisatie Laurens om in navolging van de Thuisplusflat in de wooncomplexen Emmahuis en Nieuw Verlaat een SamenWonen+ concept te ontwikkelen. De wijkverpleegkundige heeft de regie in dit concept. In het Emmahuis is inmiddels een succesvol signaleringsoverleg gestart met professionals vanuit wonen, zorg en welzijn. In Nieuw Verlaat bevindt het concept zich nog in de startfase.

Seniorvriendelijke wijk

MaasWonen is partner in de ontwikkeling van de seniorvriendelijke wijk Ommoord waar zij vier wooncomplexen heeft. Met gemeente, corporaties, zorgorganisaties en welzijnsorganisatie Gro-up Buurtwerk wordt nagedacht over de doorontwikkeling van woon(zorg)concepten zoals de Thuisplusflat.

MaasWonen participeert ook in het project Mantelzorgsupport. In november vond in onze Thuisplusflat de eerste editie plaats van het maandelijkse mantelzorgsupportcafé voor mantelzorgers uit Ommoord en omgeving.

4.5.2 Overlast en woonfraude

Dit jaar werd MaasWonen geconfronteerd met meerdere complexe overlastsituaties met als oorzaak middelengebruik en/of GGZ-problematiek.

In een van de wooncomplexen woonde een groot deel van het jaar een zorg mijdende verslaafde bewoner. Deze bewoner en zijn bezoekers veroorzaakten ernstige woonoverlast met onder andere een brandalarm en lekkage tot gevolg, er vond mishandeling plaats in de woning en er werden regelmatig slapers aangetroffen in de algemene ruimten waaronder de huurder zelf.

Naast MaasWonen waren de politie, woonbegeleiders en het wijkteam betrokken bij de situatie. Maar ook via bemoeizorg (zorg die niet op eigen verzoek van de bewoner maar via het wijkteam wordt ingezet) lukte het niet om de overlast te beperken.

Het dossier was al overgedragen aan de advocaat om een kort geding procedure voor te bereiden om de woning te ontruimen toen via de begeleidende instantie een meer passende woonvorm werd gevonden en de huur vrijwillig door de bewoner werd opgezegd, waarna de rust terugkeerde in het gebouw.

In een ander wooncomplex werd overlast ondervonden van een dakloze zoon van een huurder. Deze kwam regelmatig ongewenst in het wooncomplex en viel bewoners lastig. In overleg met de (wijk)politie is een toegangsverbod opgelegd en werd gedurende één weekend een beveiliging ingehuurd om hem de toegang te weigeren en indien nodig de politie in te schakelen.

Omdat hij aangaf in het gebouw te komen voor zijn moeder werd ook zij door de advocaat van MaasWonen aangesproken op de aanwezigheid en het gedrag van haar zoon in het gebouw. Door justitie werd aan de man uiteindelijk een gebiedsverbod opgelegd. Daarmee kwam aan de overlast een einde.



In drie andere wooncomplexen heeft de overlast een GGZ-gerelateerde oorzaak. Hier wonen huurders die overlast ervaren die niet objectief is vast te stellen. Omdat zij op de overlast die zij ervaren reageren, veroorzaken zij zelf overlast aan omwonenden. In deze gevallen overlegt MaasWonen met gespecialiseerde functionarissen van gemeente. In alle gevallen is MaasWonen op advies van deze functionarissen overgegaan tot dossieropbouw om de mogelijkheden voor ontbinding van de huurovereenkomst te vergroten. Omwonenden is gevaagd om overlast te blijven melden bij politie en MaasWonen.

Van een heel andere orde was dat in twee woningen huurders dood werden aangetroffen in de woning nadat omwonenden de huismeester hadden gewaarschuwd. In beide gevallen hadden de bewoners hebben enige tijd in de woning gelegen met stankoverlast tot gevolg. Zij leefden een teruggetrokken bestaan.

De hierboven omschreven overlastsituaties hebben uiteraard een grote impact op omwonenden en medewerkers van MaasWonen en duren in sommige gevallen nog voort.

4.6 Overleg met huurders en externe partijen

Nieuwe vormen van participatie

4.6.1 Huurdersparticipatie

MaasWonen overlegt twee keer per jaar met haar huurdersorganisatie, de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW) en schuift gedurende het jaar regelmatig aan bij het overleg van het Dagelijks bestuur van de SHMW. Op complexniveau overleggen wij minimaal een keer per jaar met de bewonerscommissies.

Naast deze formele participatie op basis van de Overlegwet zijn in bijna alle wooncomplexen bewonersvrijwilligers actief in de ontmoetingsruimte, waar zij activiteiten organiseren met en voor hun medebewoners.

De ontmoetingsruimte is een voorziening die steeds belangrijker wordt nu ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Hier ontmoeten en ondersteunen bewoners elkaar. Door met en voor elkaar activiteiten te bezoeken of te organiseren.

MaasWonen brengt vanaf dit jaar geen servicekosten meer in rekening bij haar huurders voor het gebruik van de ontmoetingsruimte. Een besluit dat zijn oorsprong vond in de stijgende energielasten waardoor bewonerscommissies en -vrijwilligers overwogen om de ontmoetingsruimte te sluiten om zo de woonlasten van hun medebewoners te ontzien.

MaasWonen ziet het faciliteren van ontmoeting als een belangrijke taak en onderdeel van haar woonconcept. Wij willen het gebruik van deze ruimtes stimuleren. Voor alle bewoners en voor hen die hier als vrijwilliger van betekenis zijn voor anderen. MaasWonen neemt met deze maatregel ook een stukje regie terug in het beheer van de ontmoetingsruimtes, samen met bewoners. Zo faciliteren zij een gevarieerd activiteiten aanbod, met ondersteuning van vrijwilligers en de samenwerkingspartners van MaasWonen op het gebied van welzijn.

Bewonerscommissies

Van de zeventien wooncomplexen van MaasWonen is slechts in zes complexen een bewonerscommissie actief. In de andere wooncomplexen is wel sprake van andere vormen van bewonersparticipatie, zoals klankbordgroepen, bewonersvrijwilligers of een activiteitenteam.



Minimaal één keer per jaar overlegt MaasWonen met de bewonerscommissies. De onderwerpen in 2022 waren onder andere de afrekening van de service- en stookkosten over 2021, de stijgende energielasten, het besluit om de ontmoetingsruimte uit de servicekosten te halen en de formele rol van de bewonerscommissies vanuit de Overlegwet. Het is juist dit formele aspect dat huurders ervan weerhoudt om zich hiervoor in te zetten.

Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW)

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.

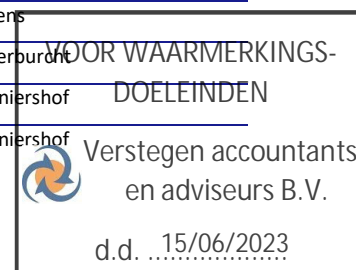
MaasWonen wordt in het overleg met de SHMW vertegenwoordigd door de manager Klant & Wonen, samen met de Directeur-bestuurder. Afhankelijk van het gespreksonderwerp kunnen ook andere MT-leden de gesprekspartner zijn van de SHMW.

Onderwerpen die in 2022 zijn besproken:

- Einde aan corona maatregelen
- De verkoop van het wooncomplex Wi Mofina Tampe
- Overlastsituatie Emmahuis
- Huurafspraken met kleine ondernemers in de wooncomplexen (kappers, pedicures)
- De huurverhoging per 1 juli 2022
- Het streefhuurbeleid van MaasWonen
- Wijzigingen in de afrekening van de servicekosten vanaf 2021
- Het jaarverslag en jaarrekening 2021
- De begroting van MaasWonen voor 2023 en de meerjarenbegroting
- De stijgende energielasten
- Wijziging in kosten en beheer van de ontmoetingsruimte
- Aanpassingen servicekosten per januari 2023

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 R. van Hal	Lid	
Algemeen bestuur		
Mevrouw A.M. van den Berg	Lid	Laurens
Mevrouw A.M. Kalf - Houps	Lid	Kreilerburd
Mevrouw A.M. Miralles Gutierrez	Lid	Mariniershof
De heer T. van Eijk	Lid	Mariniershof



De heer N.R. Innocent	Lid	Joachim en Anna
De heer J.A. Suers	Lid	Nieuw Verlaat
De heer R. Gravestein	Lid	Bertrand Russell
De heer C.J. van Wingerden	Lid	Anatole France
Mevrouw A. Mol	Lid	Grindhorst

Tabel 9, samenstelling Stichting Huurdersbelangen MaasWonen per 31 december 2022

4.6.2 Externe partijen

MaasWonen is een netwerkorganisatie die participeert in diverse samenwerkingsverbanden en convenanten.

MaasWonen is lid van Aedes, de landelijke vereniging voor woningcorporaties en van Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam en van daaruit betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe Regioakkoord met afspraken over de bouw van 22.500 nieuwe sociale huurwoningen voor 2030. Daarnaast tekenden wij in 2020 voor het Langer Thuis Akkoord van de gemeente Rotterdam.

MaasWonen is convenantpartner van het convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, het convenant Huisvesting Kwetsbare 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 en de doorontwikkeling van nieuwe woonconcepten zoals de Thuisplusflat. Ze maakt over deze onderwerpen ook prestatieafspraken met huurdersorganisatie SHMW 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 2022 het eerste jaar om de afspraken die zijn gemaakt voor 2022 en 2023 te realiseren. In de prestatieafspraken staan de volgende hoofddoelen centraal:

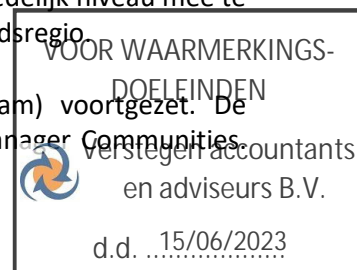
- Realiseren aantrekkelijke woonmilieus: Wijken in balans
- Woningvoorraad met toekomstwaarde: Energietransitie, Klimaat, groen en circulariteit, Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- Basis op orde: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Huisvesting specifieke doelgroepen, Leefbaarheid

In 2022 zijn met de gemeente Barendrecht nog geen prestatieafspraken voor de jaren 2023 en 2024 gemaakt in afwachting van de nieuwe woonvisie van de gemeente. MaasWonen heeft opnieuw benadrukt dat zij haar expertise op het gebied van ouderenhuisvesting, langer thuis en (kleinschalige) woonconcepten met zorg en welzijn graag met de gemeente deelt en dat 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 steeds meer gezien en gevraagd wordt om op stedelijk niveau mee te praten over de woonoplossingen voor dit snel toenemende bewonerssegment in de stadsregio.

In 2022 is de samenwerking met de SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam) voortgezet. 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, projecten en vastgoed strategieën in het kader van doorstroming en langer thuis met belangstelling.

Zorg- en welzijnspartijen

MaasWonen heeft een sterke verbinding met de thuiszorgpijler van zorgorganisatie Laurens in het kader van het faciliteren van langer thuis. Daarnaast is Laurens huurder van de vijf intramurale locaties van MaasWonen.

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. Ook met andere zorg- en hulpverleners wordt samengewerkt, deze samenwerking vindt met name plaats rondom individuele huurders.

In samenwerking met Aafje Franchise werd in 2021 een woonconcept voor kleinschalig wonen gerealiseerd in De Naber. Het woonconcept 'Tante Toos' gaat uit van zelfstandige (groeps)woningen met een sociale huur, de daarbij behorende huurtoeslag en het Persoons Gebonden Budget (PGB) van de cliënten.

De samenwerking met welzijnspartijen is in de loop van 2022 steeds intensiever geworden vanwege de gemeentelijke welzijnsopdracht voor vitale woongemeenschappen in seniorenwooncomplexen en het daaraan gekoppelde Leer- en Ontwikkelnetwerk waarin MaasWonen participeert.

MaasWonen werkt inmiddels samen met alle welzijnsorganisaties in de gebieden waar zij actief is om bewoners te ondersteunen op het gebied van welzijn en ontmoeting: DOCK, SOL, Gro-up Buurtwerk.nl en WMO Radar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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 2022 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 waarden 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.

5.2 Eigen vermogen

In 2022 is het eigen vermogen toegenomen met € 35,7 miljoen, van € 250,2 miljoen naar € 285,9 miljoen. Het resultaat na belastingen over 2022 bedraagt € 35,7 miljoen. De herwaarderingsreserve is toegenomen met € 28,8 miljoen, van € 188,2 miljoen naar € 217,0 miljoen. De overige reserves zijn gemuteerd met € 13,1 miljoen, van € 20,1 miljoen naar € 33,2 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 2022.

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 2022 bedraagt 62,5% en voldoet hiermee ruimschoots aan de gestelde normen.

5.4 Fiscale positie

Over het verslagjaar 2022 is de fiscale positie bepaald, wat leidt tot een belastbare winst van € 3.749.547. Het fiscaal verlies uit 2021 is verrekend met deze winst, waardoor er een belastbaar bedrag is van € 2.429.491. Het totaal aan compensabele verliezen is daarmee per 31 december 2022 nihil.

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.

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 23 augustus 2022 heeft het WSW een overzicht van de borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse van MaasWonen gegeven. Het borgingsplafond is door het WSW gebaseerd op de ingediende dPi 2021 en de daaruit af te leiden af te leiden financieringsbehoefte voor Daeb-activiteiten. Het borgingsplafond per ultimo 2022 is vastgesteld op € 53,314 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 december 2022 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 24 augustus 2022 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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	2,70	1,85	1,78	1,91	2,30	2,31
Voldoet aan norm (1,4)?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Meerjarig tabel: ICR: ontleend aan de jaarrekening 2022 en geconfronteerd met norm WSW (2022- 2027 niet aangepast op basis van jaarcijfers 2022).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	62,5%	56,7%	56,1%	56,5%	53,0%	47,7%
Voldoet aan norm (15%)?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Meerjarig tabel: Solvabiliteit: ontleend aan de jaarrekening 2022 en geconfronteerd met normen WSW (2023-2027 niet aangepast op basis van jaarcijfers 2022).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
LTV (obv beleidswaarde)	36,1%	33,2%	37,5%	38,3%	43,9%	47,3%
Voldoet aan norm (85%)?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Tabel 10, Meerjarig tabel: Loan to Value c.a.: ontleend aan de jaarrekening 2022 en geconfronteerd met normen WSW (2023-2027 niet aangepast op basis van jaarcijfers 2022).

5.6 Marktwaaarde en beleidswaarde

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

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 ongeveer 8%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verdere stijging van WOZ-waarde deze resulteert onder andere in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille.

De marktwaaarde van het totale bezit is toegenomen met € 24,7 miljoen van € 316,4 miljoen per ultimo 2021, naar € 341,1 miljoen per ultimo 2022. 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 waarderen marktwaaarde en anderzijds door veranderingen in de marktontwikkelingen bij de toepassing van de full-waardering (BOG-bezit en de ZOG-panden).

5.6.2 Beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde, per ultimo 2022 € 162 miljoen, ten opzichte van de beleidswaarde per ultimo 2021 (€ 178 miljoen) laat een daling zien. De volgende factoren dragen bij tot een daling van de beleidswaarde:

- gestegen onderhoudsnorm
- streefhuurbeleid (verlaagd van 95% naar 85% van de maximale redelijke huur)

De afslagen van de marktwaaarde 2022 die leiden tot de beleidswaarde zijn in de onderstaande tabel samengevat.



bedragen * € 1000	2022	2021
Marktwaaarde verhuurde staat	341.129	316.402
Beschikbaarheid (door exploiteren)	47.339	4.350
Betaalbaarheid (huren)	-112.027	-59.473
Kwaliteit (onderhoud)	-72.975	-42.893
Beheer (beheerskosten)	-41.822	-40.804
Beleidswaarde	161.644	177.582

Tabel 11; van marktwaarde 2022 naar beleidswaarde 2022.

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;

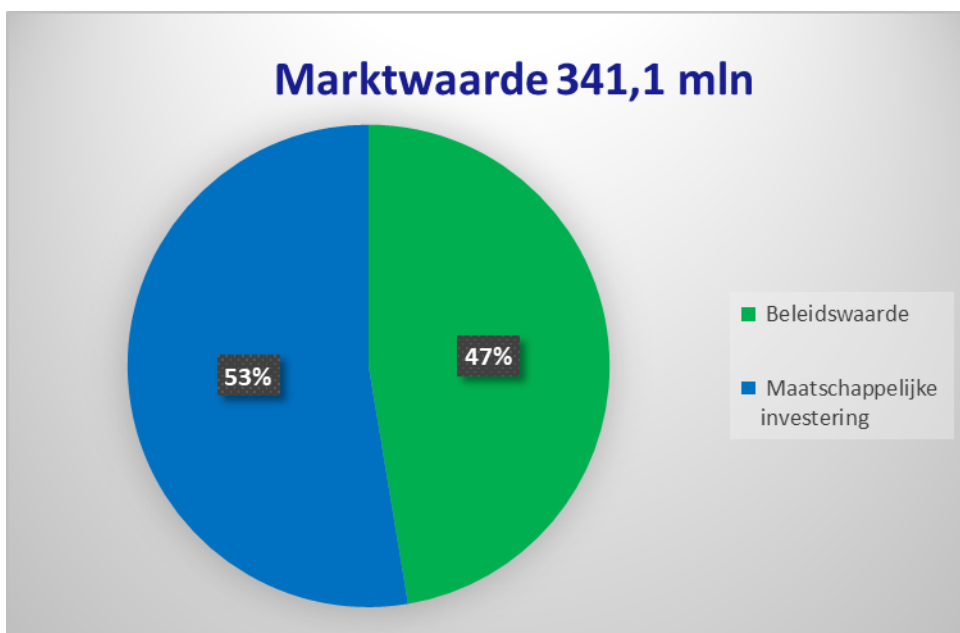
- Beschikbaarheid; het beschikbaar houden van sociale huurwoningen afgestemd op behoefte van de maatschappij, het doorexpluiten van het bezit en niet afstoten of uitponden.
- Betaalbaarheid; het niet vragen van markthuren, maar de huren afstemmen op de vraag vanuit de doelgroepen van beleid.
- Kwaliteit; 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023



Figuur 5, Marktwaaarde

Uit bovenstaande grafiek leiden we af dat de maatschappelijke investeringen € 179,5 miljoen bedragen.

Op basis van de Handreiking verwerking beleidswaarde in het jaarverslag (Aedes) is een sensitiviteitsanalyse toegevoegd als bijlage 2 bij de jaarrekening. 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:

	2022	2021
streefhuur	€ 612 per woning	€ 622 per woning
onderhoud	€ 2.689	€ 2.047
beheer	€ 1.378	€ 1.380
discontovoet	5,55%	6,07%

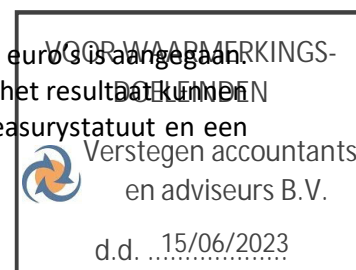
Tabel 12; gehanteerde uitgangspunten

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. Hieronder 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 aangelegd. 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.



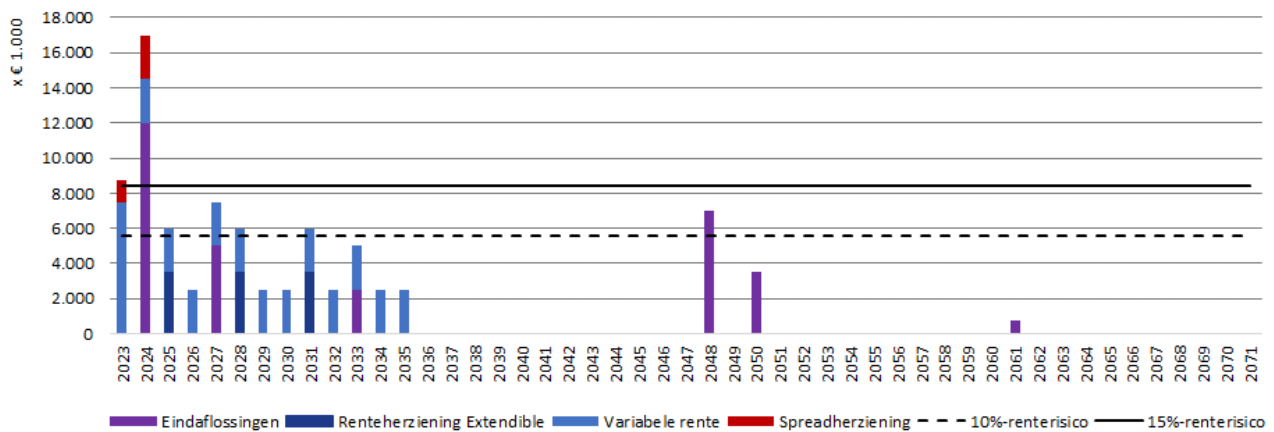
5.7.2 Debiteurenrisico

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 2023-2071:



Figuur 6, rente exposure van de bestaande leningenportefeuille 2023-2071

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

In 2021 hebben de RvC en het MT 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 zijn in 2022 vervolgstappen gezet voor het inbedden van risicomanagement in de MaasWonen-praktijk. In 2023 worden het risicomanagement en de risicobereidheid herijkt.

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 afkomstig vanuit het gemeenschappelijke toezichtskader van de Aw en het WSW.

de kaders van het
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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 13; risicoscoremodel WSW inclusief 24 vragen

5.8 Vooruitblik 2023

Een kleine doorkijk naar 2023 geeft aan dat voor MaasWonen de volgende thema 's van belang zijn vanuit financieel perspectief:

- Renovatie complex Wilgenborgh. Op dit moment worden plannen uitgewerkt voor een geplande update/ modernisering van het zorgcomplex.
- De verhuurderheffing zal komen te vervallen. Deze wordt per 1 januari 2023 volledig afgeschaft.
- Ter compensatie voor het afschaffen van de verhuurderheffing zijn met de corporaties landelijke prestatieafspraken gemaakt. Hierin is onder andere opgenomen een huurverlaging voor de sociale minima, duurzaamheidsinvesteringen en meer betaalbare woningen.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

6. VERKORTE JAARREKENING MaasWonen 2022

Geconsolideerde balans per 31 december 2022, Geconsolideerde winst – en verliesrekening 2022, Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2022

ACTIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa	-		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	315.380	290.370
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	25.749	26.033
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	838	2.918
		<u>341.967</u>	<u>319.321</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	986	988
		<u>986</u>	<u>988</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Latente belastingvorderingen	3	578	2.024
		<u>578</u>	<u>2.024</u>
Totaal vaste activa		343.531	322.332
Vlottende activa	-		
<u>Vorderingen</u>	4		
Huurdebiteuren	4.1	113	153
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.2	0	858
Overige vorderingen	4.3	111	38
Overlopende activa	4.4	3.592	197
		<u>3.815</u>	<u>1.247</u>
<u>Liquide middelen</u>	5	2.549	0
Totaal vlottende activa		6.365	1.247
Totaal activa		349.896	323.579

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

PASSIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2022	31-12-2021
<u>Eigen vermogen</u>	6		
Overige reserves		33.233	20.114
Herwaarderingsreserve	6.1	216.994	188.163
Resultaat boekjaar	6.2	35.684	41.950
		<u>285.911</u>	<u>250.227</u>
<u>Voorzieningen</u>	7		
-			
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	396	453
Overige voorzieningen	7.3	1.810	698
		<u>2.206</u>	<u>1.151</u>
<u>Langlopende schulden</u>	8		
Schulden/leningen aan banken	8.1	50.558	52.167
Derivaten	8.2	3.461	8.442
		<u>54.019</u>	<u>60.610</u>
<u>Kortlopende schulden</u>	9		
Schulden aan banken	9.1	4.655	5.591
Schulden aan leveranciers	9.2	367	3.720
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	1.399	685
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	0	0
Overige schulden	9.5	5	4
Overlopende passiva	9.6	1.335	1.592
		<u>7.761</u>	<u>11.591</u>
Totaal passiva		<u><u>349.896</u></u>	<u><u>323.579</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Winst- en verliesrekening 2022

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>			
Huuropbrengsten	10	16.400	15.526
Opbrengsten servicecontracten	11	2.326	2.143
Lasten servicecontracten	12	-2.006	-2.180
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-2.066	-2.945
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-5.044	-4.621
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-1.189	-2.381
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.421	5.541
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.7	4.120	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.813	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.307	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.8	3.200	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-15	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.117	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		68	0
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	-1.100	-180
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.154	38.726
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.054	38.546
<u>Overige activiteiten</u>			
Opbrengsten overige activiteiten	17	285	238
Kosten overige activiteiten		-171	-165
Netto resultaat overige activiteiten		114	73
Overige organisatiekosten			
Leefbaarheid	18	-1.159	-2.198
	19	-159	-172
<u>Financieel baten en lasten</u>			
Waardeveranderingen van derivaten	20	4.982	2.033
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	25	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	22	-1.996	-2.250
Saldo financiële baten en lasten		3.011	-217
<u>Resultaat voor belastingen</u>		37.657	41.573
Belastingen	23	-1.973	378
<u>Resultaat na belastingen</u>		35.684	41.950

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verleiden accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	16.086	15.717
Vergoedingen	2.034	2.038
Overige bedrijfsontvangsten	86	57
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	18.207	17.812
Personeelsuitgaven	-2.391	-2.453
Onderhoudsuitgaven	-4.297	-3.142
Overige bedrijfsuitgaven	-6.192	-5.329
Renteuitgaven	-2.014	-2.345
Verhuurderheffing	-225	-1.416
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11	-11
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-96	-94
Vennootschapsbelasting	436	621
Saldo uitgaande kasstromen	-14.790	-14.169
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.417	3.643
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	4.000	-677
Woningverbeteringen	-2.320	-7.919
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	17	-30
Totaal uitgaven	1.697	-8.626
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	1.697	-8.626
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	5.000	5.733
Aflossingen geborgde leningen	-7.260	-6.399
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.260	-666
Totale mutatie liquide middelen	2.854	-5.648

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Bijlage 1. Afkortingenlijst Jaarverslag/jaarrekening MaasWonen 2022

AC	Audit Commissie, adviseert RvC m.b.t. financiële aangelegenheden, leden vanuit RvC
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
Aw	Autoriteit woningcorporatie, landelijk toezichthouder woningcorporaties
a.i.	ad interim, tijdelijk
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
dPi	de Prospectieve informatie, informatie over komende periode
dVi	de Verantwoordings informatie, informatie over het afgelopen jaar
Daeb	Diensten van Algemeen Economisch Belang, sociale activiteiten woningcorporaties
Niet-Daeb	Commerciële activiteiten woningcorporaties
DCF	Discounted Cash Flow, financiële berekeningsmethode, rekening houdend met de toekomst
ERP	Enterprise Resource Planning, computerprogramma ter ondersteuning bedrijfsprocessen
Fte	Full time equivalent, formatie omgerekend naar voltijdsbanen van 36 uur per week
GAC	Geschillen Advies Commissie, onafhankelijk geschillen-/klachtencommissie
GGD	Gemeentelijke of Gemeenschappelijke Gezondheids Dienst
HBD	Huisvesting Bijzondere Doelgroepen
HR	Human Resource, personeel en organisatie
ICR	Interest Coverage Rate, (op termijn) voldoen aan renteverplichtingen vanuit kasstroom
ICT	Informatie- en Communicatie Technologie
I&A	Informatisering & Automatisering
KPI's	Kritische Prestatie Indicatoren
LTV	Loan To Value, leningen ten opzichte van waarde bezit
MGW	Meer Gezins Woningen, appartementen
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Management Team
MTO	Medewerkers Tevredenheids Onderzoek
OR	Ondernemings Raad, medezeggenschapsorgaan medewerkers
PE	Permanente Educatie, PE-punten bestuur en RvC in kader up to-date houden kennis
P&C	Planning & Control cyclus, beheersen, bewaken en bijsturen
PO	Planmatig Onderhoud
NPO	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, woonruimteverdelingsysteem en -organisatie
WNT	Wet Normering Topinkomens
WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw, borgt leningen en is risicobeoordelaar
ZOG	Zorg Onroerend Goed, zorgvastgoed bezit
ZonMw	ZorgOnderzoekNederland en het gebied van Medische Wetenschappen, Nederlandse organisatie voor gezondheidsonderzoek en zorginnovatie





JAARREKENING 2022

Datum: 26 juni 2023

Status: Definitief

Planning bespreking:

- Controle accountant: 01 mei 2023
- Definitief: MT: 17 mei 2023
- Besluitvorming: MT: 31 mei 2023
- AC: 8 juni 2023 | RvC: 15 juni 2023

Vastgesteld d.d. 15 juni 2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

JAARREKENING 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Inhoud

JAARREKENING BASISGEGEVENS	2
JAARREKENING 2022.....	4
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022.....	5
2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022.....	7
3. KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE OVER 2022	8
4. TOELICHTING BEHORENDE BIJ JAARREKENING 2022.....	9
5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING	10
6. TOELICHTING OP TE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS	35
7. TOELICHTING OP TE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING	54
8. WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR.....	63
ENKELVOUDIGE BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000)	66
ENKELVOUDIGE BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000)	67
ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING DAEB OVER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000).....	68
ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING NIET-DAEB OVER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000).....	69
KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2022 VOLGENS DE DIRECTE METHODE (BEDRAGEN X € 1.000)	70
KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB OVER 2022 VOLGENS DE DIRECTE METHODE (BEDRAGEN X € 1.000).....	71
BIJLAGE 1. AFKORTINGENLIJST JAARREKENING MAASWONEN	72
BIJLAGE 2. SENSITIVITEITSANALYSE BELEIDSWAARDE.....	73
OVERIGE GEGEVENS.....	75

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

JAARREKENING 2022

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

1. Balans per 31 december 2022

Voor resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2022	31-12-2021
<u>Vaste activa</u>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	315.380	290.370
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	25.749	26.033
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	838	2.918
		<u>341.967</u>	<u>319.321</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	<u>986</u>	<u>988</u>
		986	988
<u>Financiële vaste activa</u>			
Latente belastingvorderingen	3	<u>578</u>	<u>2.024</u>
		578	2.024
Totaal vaste activa		343.531	322.332
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Vorderingen</u>			
	4		
Huurdebiteuren	4.1	113	153
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.2	0	858
Overige vorderingen	4.3	111	38
Overlopende activa	4.4	<u>3.592</u>	<u>197</u>
		3.815	1.247
<u>Liquide middelen</u>	5	2.549	0
Totaal vlottende activa		6.365	1.247
Totaal activa		<u>349.896</u>	<u>323.579</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

PASSIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2022	31-12-2021
<u>Eigen vermogen</u>	6		
Overige reserves		33.233	20.114
Herwaarderingsreserve	6.1	216.994	188.163
Resultaat boekjaar	6.2	35.684	41.950
		<u>285.911</u>	<u>250.227</u>
<u>Voorzieningen</u>	7		
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	396	453
Overige voorzieningen	7.3	1.810	698
		<u>2.206</u>	<u>1.151</u>
<u>Langlopende schulden</u>	8		
Schulden/leningen aan banken	8.1	50.558	52.167
Derivaten	8.2	3.461	8.442
		<u>54.019</u>	<u>60.610</u>
<u>Kortlopende schulden</u>	9		
Schulden aan banken	9.1	4.655	5.591
Schulden aan leveranciers	9.2	367	3.720
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	1.399	685
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	0	0
Overige schulden	9.5	5	4
Overlopende passiva	9.6	1.335	1.592
		<u>7.761</u>	<u>11.591</u>
Totaal passiva		<u><u>349.896</u></u>	<u><u>323.579</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

2. Winst- en verliesrekening over 2022

Winst- en verliesrekening 2022

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>			
Huuropbrengsten	10	16.400	15.526
Opbrengsten servicecontracten	11	2.326	2.143
Lasten servicecontracten	12	-2.006	-2.180
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-2.066	-2.945
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-5.044	-4.621
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-1.189	-2.381
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.421	5.541
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.7	4.120	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.813	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.307	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.8	3.200	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-15	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.117	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		68	0
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	-1.100	-180
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.154	38.726
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.054	38.546
<u>Overige activiteiten</u>			
Opbrengsten overige activiteiten	17	285	238
Kosten overige activiteiten		-171	-165
Netto resultaat overige activiteiten		114	73
Overige organisatiekosten	18	-1.159	-2.198
Leefbaarheid	19	-159	-172
<u>Financiële baten en lasten</u>			
Waardeveranderingen van derivaten	20	4.982	2.033
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	25	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	22	-1.996	-2.250
Saldo financiële baten en lasten		3.011	-217
Resultaat voor belastingen		37.657	41.573
Belastingen	23	-1.973	
Resultaat na belastingen		35.684	41.950

378
VOOR WAARMERKINGS-
DAGBONDEN




Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2022

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	16.086	15.717
Vergoedingen	2.034	2.038
Overige bedrijfsontvangsten	86	57
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	18.207	17.812
Personeelsuitgaven	-2.391	-2.453
Onderhoudsuitgaven	-4.297	-3.142
Overige bedrijfsuitgaven	-6.192	-5.329
Renteuitgaven	-2.014	-2.345
Verhuurderheffing	-225	-1.416
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11	-11
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-96	-94
Vennootschapsbelasting	436	621
Saldo uitgaande kasstromen	-14.790	-14.169
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.417	3.643
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	4.000	-677
Woningverbeteringen	-2.320	-7.919
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	17	-30
Totaal uitgaven	1.697	-8.626
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	1.697	-8.626
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
-		
Stortingen geborgde leningen	5.000	5.733
Aflossingen geborgde leningen	-7.260	-6.399
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.260	-666
Totale mutatie liquide middelen	2.854	-5.648

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

4. Toelichting behorende bij jaarrekening 2022

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.

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. 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.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2022.

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.



5. 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.

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

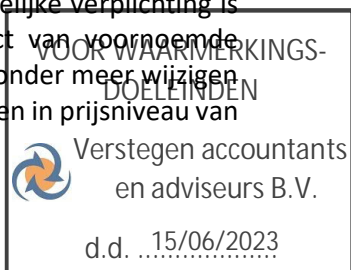
De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van MaasWonen.

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.

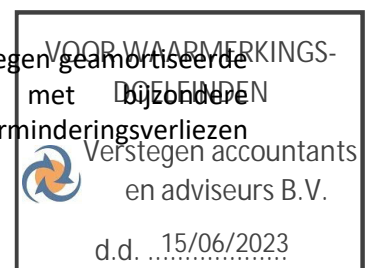
Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderinggrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

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 vervolgwaaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen



worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

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

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.' 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 vervolgwwaardering 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 overhedgedes.

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 kostprijs¹

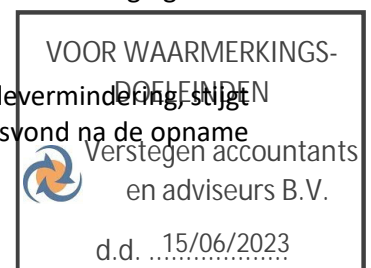
Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen 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 waardevermindingsverlies, 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.

Marktwaarde

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

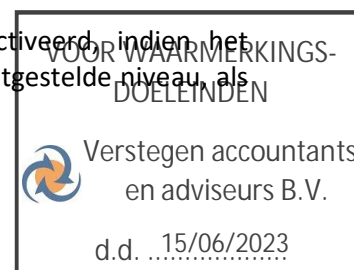
Onder punt 1.1 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-vastgoed in exploitatie en niet-Daeb-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde 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 waardevermindingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

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

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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:

	2022	2023	2024	2025	2026	
Algemeen	Inflatiereeks					
	Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	3,10%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
	Bouwkostenstijging	4,20%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Woongelegenheden	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	-5,89%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1.527,76	1.527,76	1.527,76	1.527,76	1.527,76
	Beheerkosten MGW	472,00	472,00	472,00	472,00	472,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0701%	0,0701%	0,0701%	0,0701%	0,0701%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren MGW	9,03%	9,03%	9,03%	9,03%	9,03%
	Juridische splitsingskosten	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
	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 uitpanden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield MGW	4,56%	4,56%	4,56%	4,56%	4,56%
Disconteringsvoet MGW	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	
BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	13,72	13,72	13,72	13,72	13,72
	Mutatie onderhoud m2	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90
	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)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	10,33%	10,33%	10,33%	10,33%	10,33%
	Disconteringsvoet	9,09%	9,09%	9,09%	9,09%	9,09%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

	2022	2023	2024	2025	2026	
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
	Mutatie onderhoud m2	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
	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 WC)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	9,58%	9,58%	9,58%	9,58%	9,58%
Disconteringsvoet	8,94%	8,94%	8,94%	8,94%	8,94%	

Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
	Mutatie onderhoud m2	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
	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%
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%
	Disconteringsvoet	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parkeergelegenheden	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
	Beheerskosten - Parkeerplaats	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	Juridische splitsingskosten	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
	Verkoopkosten	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexploiteren (Parkeerplaats)	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%
	Exit yield	2,87%	2,87%	2,87%	2,87%	2,87%
Disconteringsvoet	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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

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

BOG / MOG / intramurale zorg

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (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 eindwaardeberekening 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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

	expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31 december 2022.
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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Verschillenanalyse: Marktwaardering 2022 versus Marktwaardering 2021

Overwegingen

In het bezit van MaasWonen hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in 2022. Er zijn 32 VHE's in exploitatie (Daeb) toegevoegd aan het woningbestand (afkomstig van het intramuraal complex De Naber) en 21 VHE's (verkoop complex Wi Mofina Tampe) 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 2021.

Verschillen analyse

Genoemde toename van de marktwaarde van het bezit met 7,81% heeft als belangrijkste oorzaken:

Oorzaken	Bedragen x € 1.000	Toelichting
Afname als gevolg van voorraadmutaties	-€3.356	Er zijn 32 woningen in exploitatie gekomen met een gemiddelde marktwaarde van 153.736. Er is één intramuraal complex hiervoor uit exploitatie genomen met een MW van € 5.158.854. Er zijn 21 VHE's verkocht met een gemiddelde marktwaarde van 148.413.
Toename als gevolg mutatie objectgegevens	€ 32.060	De stijging van de gemiddelde WOZ-waarden van de woningen met ca. 11,67% en de gestegen maximale huren zijn de belangrijkste veroorzakers.
Stijging als gevolg van methodische wijzigingen Handboek en software	€ 698	De stijging is met name door de aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen (+ 2.913) en de overdrachtskosten (- 2.429); verder is ook veroorzaakt door de aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari (+240).
Aanpassingen van de parameters als gevolg van validatie van het Handboek	€ 40.458	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 +0,21 procentpunt. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde (effect +/+36.262) en de validatie markthuur (effect +/+ 4.286)
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-€45.223	De historische leegwaardestijging van eenheden is gedaald van 10,33% naar 3,52% (€ -15.7 mln). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van eenheden is gedaald van 2,31% naar 1,67% (€ -5 mln). De gemiddelde markthuur van eenheden is gestegen van 1.018,30 naar 1.137,55 (+11,71% in € +10.2mln.). Het vervallen van de verhuurderheffing € +11 mln., en de aanpassing van de disconteringsvoet -42.5 mln.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Als toets van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is de Fakton-rapportage: Marktontwikkelingen marktwaarde verhuurde staat 2022 gebruikt.

Daarin is aangegeven dat voor COROP gebied Groot-Rijnmond:

	Rapportage Fakton	Toegepast bij MaasWonen
Aanpassing disconteringsvoet	0,14 %	0,02 %
WOZ-waarde 2022 t.o.v. 2021	1,00 %	11,67 %
Leegwaardestijging 2022	-0,59 %	-1,8 %
Markthuur 2022 t.o.v. 2021	8,00 %	13,7 %

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Groot-Rijnmond was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 10,1% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 29 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. “

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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 woonegelegenheden) 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. MaasWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Toelichting bij activa in exploitatie en Sensitiviteitsanalyse:

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

	2022	2021
streefhuur	€ 612 per woning	€ 622 per woning
onderhoud	€ 2.689	€ 2.047
beheer	€ 1.378	€ 1.380
discontovoet	5,55%	6,07%

Overzicht gehanteerde uitgangspunten Marktwaarde 2022

De beleidswaarde is bepaald op basis van going concern en conform het waarderingshandboek, actualisatie peildatum 31 december 2022. De Sensitiviteitsanalyse is opgenomen in bijlage 2.

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.

Er zijn een aantal factoren die zorgen voor de stijging van de onderhoudsnorm. Ten eerste is dat een prijscorrectie op het klachten-, mutatie en contract onderhoud van 10 tot 15%. De verhoging op het planmatig onderhoud in verband met prijsstijgingen bedraagt ongeveer 30%. Ten tweede is het onderhoud aan badkamers/keukens/toiletten (BKT) apart opgenomen in de MJB. Dit geeft een beter inzicht, waardoor de post ongeveer 15% naar boven is bijgesteld. Als derde hebben er verschuivingen plaatsgevonden in de planning van planmatig onderhoud. Dit zorgt voor hoger planmatig onderhoud in de scope van 15 jaar. Als laatste grote factor zijn de onderhoudskosten die in de investeringen zitten, dit jaar meegenomen in de onderhoudsnorm.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

bedragen * € 1000	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	341.129	316.402
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	47.339	4.350
Betaalbaarheid (huren)	-112.027	-59.473
Kwaliteit (onderhoud)	-72.975	-42.893
Beheer (beheerskosten)	-41.822	-40.804
Beleidswaarde	161.644	177.582

Overzicht verloop marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2022

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande en te ontwikkelen complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelingsactiviteiten 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 2022 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 toevoegen 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 waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies.

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 waardevermindingsverlies 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.

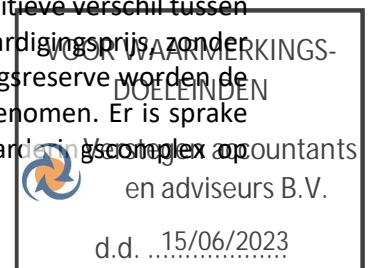
Eigen vermogen

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 waarderingcomplexniveau 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 waarderingcomplex 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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.

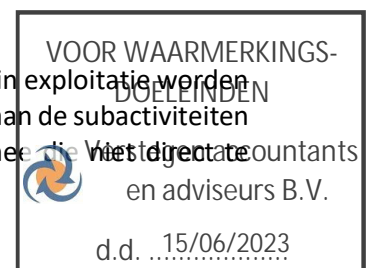
Lasten onderhoudsactiviteiten

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 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	17,81	5,52	1,21	5,86	0,80
%	57,08%	17,68%	3,88%	18,78%	2,58%

In 2022 zijn een aantal kosten, die in voorgaande jaren direct aan verhuur en beheer activiteiten werden toegerekend, verdeeld onder de functies van de functionele indeling. Dit betrof onder andere ICT-, kantoor- en huisvestingskosten. Dit betrof ongeveer € 545k.

(x 1.000)	Oud	nieuw
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 1.726	€ 1.990
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 644	€ 726
Kosten overige activiteiten	€ 153	€ 171
Overige organisatiekosten	€ 737	€ 906
Leefbaarheid	€ 70	€ 82
	€ 3.330	€ 3.875
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 545	€ 0
	€ 3.875	€ 3.875

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
 Versteegen accountants en adviseurs B.V.
 d.d. ...15/06/2023

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

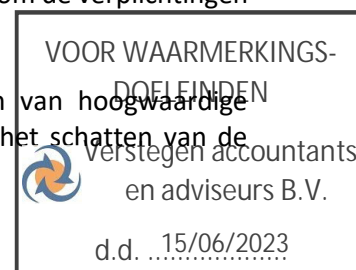
Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds 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.

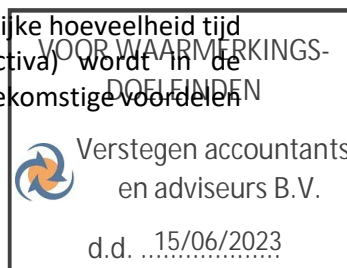
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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 bruikbaar of verkoopbaar 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. De waarde van de 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

6. 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)	
	31-12-2022	31-12-2021
Verloop:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	118.876	101.766
Cumulatieve herwaarderingen	171.494	149.265
Boekwaarde per 1 januari	<u>290.370</u>	<u>251.031</u>
Correctie beginstand		
Herclassificatie beginstand verkrijgingsprijs	0	914
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	0	-914
Presentatiewijziging a.g.v. stelselwijziging	0	0
Overboekingen vastgoed i.o. naar vastgoed i.e. verkrijgingsprijs (AF)	0	0
Overboekingen vastgoed i.o. naar vastgoed i.e. Waardeverandering (AF)	0	0
Mutaties		
Investerings – initiële verkrijgingen	690	6.440
Investerings – oplevering boekjaar	0	9.916
Overige waardeveranderingen onrendabele investeringen	0	-11.934
Buitengebruikstellingen wegens verkoop complex 005		
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-1.327	-161
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	-1.790	33
Mutatie marktwaarde	<u>27.437</u>	<u>35.045</u>
Totaal mutaties	25.010	39.339
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	118.239	118.876
Cumulatieve herwaarderingen	197.141	171.494
Boekwaarde per 31 december	<u>315.380</u>	<u>290.370</u>

De WOZ-waarde van het Daeb vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2021 totaal € 311.721 (per 1 januari 2020 € 279.491).

Het aantal Daeb eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2022: 2.289 eenheden (31-12-2021: 2.308). Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELINDEN
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. ...15/06/2023

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 gevormachtigd 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)
31-12-2022 31-12-2021

Verloop:

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.695	12.016
Cumulatieve herwaarderingen	<u>15.338</u>	<u>10.909</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u><u>26.033</u></u>	<u><u>22.925</u></u>
Correctie beginstand		
Herclassificatie beginstand verkrijgingsprijs	0	-914
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	0	914
Mutaties		
Investeringen – initiële verkrijgingen	0	83
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie - verkrijgingsprijs	0	-489
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie - herwaardering	0	-166
	0	
Mutatie marktwaarde	<u>-284</u>	<u>3.680</u>
Totaal mutaties	<u><u>-284</u></u>	<u><u>3.108</u></u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.695	10.695
Cumulatieve herwaarderingen	<u>15.054</u>	<u>15.338</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>25.749</u></u>	<u><u>26.033</u></u>

De WOZ-waarde van het Niet-Daeb vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2021 totaal € 29.273 (per 1 januari 2020 € 26.223).

Het aantal Niet-Daeb eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2022: 132 eenheden (31-12-2021: 132).

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Verkrijgingsprijs 1-1	2.918	9.496
Afwaardering 1-1	0	-6.280
Stand per 1-1	<u>2.918</u>	<u>3.216</u>
Mutatie		
Investering	735	3.465
Afboeking	-2	0
Boekwaarde verkochte perceel	-2.813	0
Herclassificatie verkrijgingsprijs	0	-10.043
Herclassificatie waardeverandering	0	6.125
Waardevermindering	0	155
Totaal mutaties	<u>-2.080</u>	<u>-298</u>
Verkrijgingsprijs 31-12	838	2.918
Afwaardering 31-12	0	0
Stand per 31-12	<u>838</u>	<u>2.918</u>

Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
- Simeon & Anna Zorg	163	2.405
- Wilgenborgh	381	307
- Kerkkloatie H/S	156	156
- Oekraïneproject	28	0
- Joachim & Anna Zorg	46	46
- Wi Mofina Tampe	0	2
- Verduurzamen 6 complexen	55	0
- Project Bruis	9	2
	<u>838</u>	<u>2.918</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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)	
	31-12-2022	31-12-2021
Aanschafwaarde	1.763	1.684
Cumulatieve afschrijvingen	-775	-1.308
Boekwaarde begin boekjaar	<u>988</u>	<u>377</u>
Investerings	61	811
Desinvesterings	0	-733
Cumulatieve afschrijvingen desinvesterings	0	615
Afschrijvingen	-63	-82
	0	0
Aanschafwaarde	1.824	1.763
Cumulatieve afschrijvingen	-838	-775
Boekwaarde einde boekjaar	<u>986</u>	<u>988</u>

De investeringen in 2022 betreffen:

- 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 marktwaarde.

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

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde begin boekjaar	2.024	1.805
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	0	602
Desinvesterings: verminderingen actieve belastinglatenties	-1.446	-383
Boekwaarde einde boekjaar	<u>578</u>	<u>2.024</u>

De post latente belastingvorderingen van circa EUR 578K betreft de tot waardering gebrachte beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen. Het tijdelijke verschil van EUR 578K heeft geheel betrekking op de embedded derivaten. Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode (grondslag is EUR 3,5 miljoen, nominale waarde EUR 893k, percentage 3,32%)

4.1 Huurdebiteuren

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Huurdebiteuren	165	273
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-52	-120
	<u>113</u>	<u>153</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2022 1,02% en voor 2021 1,70%. Ten gunste van de winst en verliesrekening is in 2022 een vrijval € 24K t.l.v. de voorziening verwerkt, terwijl in 2021 was er sprake van een dotatie van € 38K.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	0	858
	<u>0</u>	<u>858</u>

De belastingvordering per ultimo 2022 met betrekking tot de jaren 2018 t/m 2021, ad € 174.250 bestaat uit de correcties vennootschapsbelasting. Deze vordering is gesaldeerd met de VPB schuld over 2022.

4.3 Overige vorderingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Diverse vorderingen	111	38
Af: voorziening	0	0
	<u>111</u>	<u>38</u>

De post diverse vordering bestaat hoofdzakelijk uit een vordering op de Gemeente Rotterdam. 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)	
	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde kosten	947	143
Afrekening servicekosten	0	0
Vooruitontvangen huren	9	43
Te ontvangen verkoopopbrengst Wi Mofina	2.251	0
Diversen	385	11
	<u>3.592</u>	<u>197</u>

Alle vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar. De overdracht van het complex Wi Mofina Tampe heeft plaatsgevonden op 29 december 2022; de ontvangst van de verkoopopbrengst is pas in januari verwerkt. .

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

5. Liquide middelen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courant banken	2.547	0
Kasmiddelen	2	0
	<u>2.549</u>	<u>0</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

6. Eigen vermogen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	250.227	208.277
Mutaties boekjaar	35.684	41.950
Stand per 31 december	<u>285.911</u>	<u>250.227</u>

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	62.064	43.637
Uit resultaatbestemming	35.684	41.950
Realisatie herwaardering	0	0
Overige mutaties	-28.831	-23.522
Stand per 31 december	<u>68.917</u>	<u>62.064</u>

6.1 Herwaarderingsreserve

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	188.163	164.641
Uit resultaatbestemming	30.621	0
Naar overige reserve	0	23.522
Overige mutaties	-1.790	0
Stand per 31 december	<u>216.994</u>	<u>188.163</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	vastgoed in exploitatie		Totaal
	DAEB	niet-DAEB	
Stand per 1 januari 2022 volgens jaarrekening	172.825	15.338	188.163
Realisatie door verkoop	-1.790	0	-1.790
Uit resultaatbestemming	30.905	-284	30.621
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>201.940</u>	<u>15.054</u>	<u>216.994</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 2022 is in totaal € 216,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 188,2 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 € 179,5 miljoen (2021: € 138,9 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 2022 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 2022 ad. € 35.683.998 (2021 EUR 41.949.542) als volgt te bestemmen, conform artikel 29 van de statuten:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 35.683.998 (2021 EUR 41.949.542) ten gunste van de overige reserves te brengen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

7.1 Voorziening onrendabele investeringen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Onrendabele toppen begin boekjaar	6.340	12.583
In mindering gebracht op Vastgoed in exploitatie	<u>-6.340</u>	<u>-6.928</u>
Saldo voorziening begin boekjaar	0	5.655
Onrendabele toppen begin boekjaar	0	12.583
Nieuwe onrendabele toppen	0	0
Bijstelling onrendabele toppen	0	36
Opgeleverde projecten	<u>0</u>	<u>-6.280</u>
Onrendabele toppen einde boekjaar	0	6.340
In mindering gebracht op Vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>-6.340</u>
Saldo voorziening einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Saldo begin boekjaar	453	383
Dotaties boekjaar	0	70
Onttrekkingen boekjaar	-57	0
Saldo einde boekjaar	<u>396</u>	<u>453</u>

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

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 396.000. Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode.

7.3 Overige voorzieningen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Saldo begin boekjaar	697	692
Mutaties boekjaar	1.112	6
Saldo einde boekjaar	<u>1.809</u>	<u>698</u>
Voorziening loopbaanontwikkelplan	79	71
Voorziening jubileum gratificaties	64	60
Voorziening terug te betalen subsidies	566	566
Voorziening overige	1.100	0
	<u>1.809</u>	<u>698</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)	
	31-12-2022	31-12-2021
Leningen aan banken	<u>50.558</u>	<u>52.167</u>
	<u>50.558</u>	<u>52.167</u>
Schuldrestant begin boekjaar	57.427	56.934
Nieuwe leningen	5.000	5.733
Agio Vestialening	0	1.114
Aflossingen	-5.260	-6.399
Amortisatie rentelasten	46	46
Schuldrestant einde boekjaar	<u>57.213</u>	<u>57.427</u>
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.655	-5.260
Saldo langlopende schulden	<u>50.558</u>	<u>52.167</u>
	<u>57.213</u>	<u>57.427</u>
Schuldrestant einde boekjaar	57.213	57.427
Te amortiseren kostprijs per einde boekjaar	275	366
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.488</u>	<u>57.794</u>
	<u>57.488</u>	<u>57.794</u>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
- Vastrentende leningen	27.488	32.794
- Variabele rentende lening	19.500	14.500
- Extended leningen	10.500	10.500
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.488</u>	<u>57.794</u>
	<u>57.488</u>	<u>57.794</u>
Marktwaarde langlopende leningen	<u>60.281</u>	<u>74.478</u>

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

Eind 2022 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,324% (2021: 3,629%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 12,64 jaar (2021: 13,51 jaar).

In de post "Aflossingsverplichtingen komend boekjaar" is er een aflossing van € 2 mln van de Flex lening 756 opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

8.2 Overige schulden

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Saldo begin boekjaar	8.442	10.475
Mutatie waardeverandering derivaten	▼ -4.981	-2.033
Saldo einde boekjaar	<u>3.461</u>	<u>8.442</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

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Kortlopend deel langlopende schulden	4.655	5.286
Rekening-courant	0	305
	<u>4.655</u>	<u>5.591</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2022 EUR 3,5 miljoen (2021: EUR 3,5 miljoen). Op balansdatum is van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

9.2 Schulden aan leveranciers

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2022	31-12-2021
Crediteuren	<u>367</u>	<u>3.720</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)
31-12-2022 31-12-2021

Omzetbelasting	1.139	685
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	98	0
Vennootschapsbelasting	162	0
	<u>1.399</u>	<u>685</u>

De post omzetbelasting betreft de afdracht over het vierde kwartaal 2022.
De post loonheffing betreft de afdracht van de maand december 2022.

9.5 Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)
31-12-2022 31-12-2021

Personeelsvereniging	5	4
	<u>5</u>	<u>4</u>

9.6 Overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)
31-12-2022 31-12-2021

Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	654	687
Afrekening servicekosten	240	351
Vooruitontvangen huren	173	0
Reservering verlofdagen	216	220
Te betalen facturen	52	335
	<u>1.335</u>	<u>1.592</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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 3,8 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad EUR 0,11 miljoen, vordering vennootschapsbelasting ad EUR 0,42 miljoen, overige vorderingen ad EUR 0,11 miljoen, overlopende activa ad EUR 3,2 miljoen (in dit bedrag is de te ontvangen verkoopopbrengst EUR. 2,5 miljoen inbegrepen).

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 die volgens Moody's en/af 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

MaasWonen heeft geen actief beleggingsbeleid. De beleidsregels verantwoord beleggen zijn geïntegreerd in het treasury statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) van MaasWonen. De beleggingen van MaasWonen voldoen ultimo 2022 aan de geldende wet- en regelgeving.

Renterisico en kasstroomrisico

Het rentepercentage van de gemiddelde leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 3,32% (2021: 3,63 %).

Het totaal aangetrokken oorspronkelijke hoofdsom van alle leningen bedraagt gedurende heel 2022 EUR 82,19 miljoen.

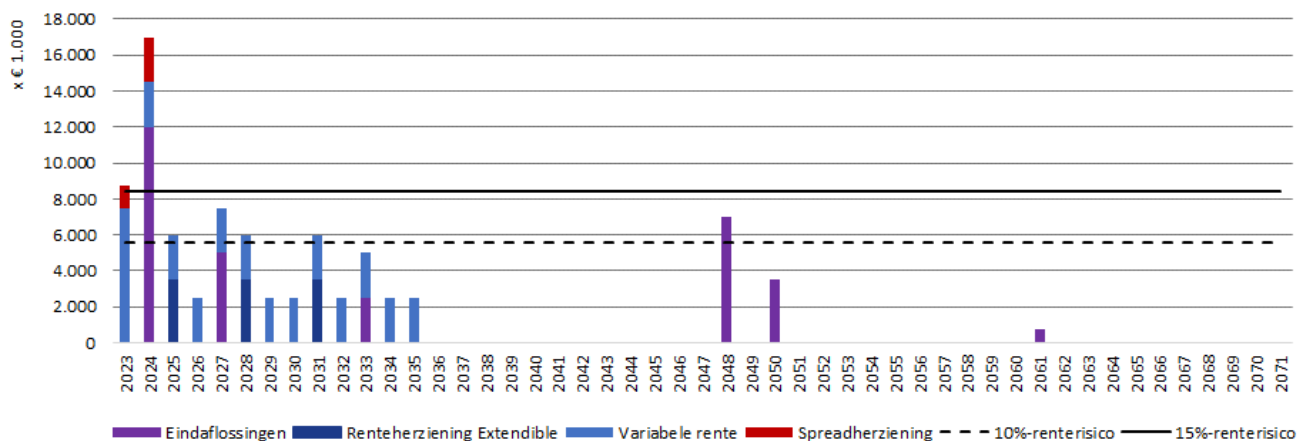
Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 56,37 miljoen (2021: EUR 57,80 miljoen). De genoemde bedragen zijn gelijk aan de oorspronkelijke hoofdsommen van de leningen.

Over het boekjaar 2022 was de rentelast over de renteswaps EUR 0,48 miljoen (2021: EUR 0,48 miljoen).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELINDEN
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. ...15/06/2023

Renterisico en rentemanagement:

Met rentemanagement worden alle maatregelen ter beheersing van negatieve effecten door renteschommelingen op het resultaat bedoeld alsmede de bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het geldvolume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel hiervan is beperking van de jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of rente-conversie. En daarnaast het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijkse renteresultaat. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.



Grafiek: rente-exposure bestaande leningenportefeuille 2023-2071

In bovenstaande grafiek is de situatie per 31 december 2022 weergegeven op basis van de uitgebrachte financiële (meerjaren)begroting 2023.

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 2035 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

							(Bedragen x € 1.000)
	Hoofdsom			Startdatum	Einddatum	Hedge relatie	
		Te betalen rente	ontvangen rente				ultimo 2022
1	12.000	4,883%	3m Euribor	3-6-2008	3-6-2024	Ja	-11.419
	<u>12.000</u>						<u>581</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) 14,55 jaar. Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de marktwaarde van de leningen met 14,55% zal dalen. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt per balansdatum 2022 EUR 60,3 miljoen (2021 EUR: 74,4 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

		(Bedragen x € 1.000)
		31-12-2022
-	Marktwaarde leningenportefeuile	25.974
-	Marktwaarde renteswap BNG	19.529
-	Marktwaarde embeddeds extendible leningen	14.778
Totaal	Marktwaarde langlopende leningen	<u>60.281</u>

Valutarisico

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

Prijrisico

MaasWonen heeft geen aandelen en loopt daarom geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

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

Bijstellingen in de prognoses op korte termijn hebben vooral te maken met afwijkingen in het bijzonder onderhoud (extra onderhoudsuitgaven vanwege gewijzigde wetgeving op het gebied van 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:

	(Bedragen x € 1.000)	(Bedragen x € 1.000)
	31-12-2022	31-12-2022
- BNG	28.567	28.455
- NWB	17.667	22.748
- Nationale Nederlanden	10.140	9.078
Nominale waarde einde boekjaar	56.374	
Marktwaarde einde boekjaar		60.281

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.

Kredietfaciliteit.

MaasWonen beschikt over een kredietfaciliteit 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 (2021: 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 leningportefeuille is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2022 EUR 60,3 miljoen (2021: EUR 74,5 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 swapcontract 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 2022 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.

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 0,34% 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (EUR 25.815) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt EUR 0,18 miljoen per 31 december 2022 (EUR 0,18 miljoen per 31 december 2021).

MaasWonen zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal EUR 0,286 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 bedrag 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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

10 HUUROPBRENGSTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Netto huren	16.511	16.036
Af: Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	24	-38
Af: Huurderving	-135	-473
	<u>16.400</u>	<u>15.526</u>

De netto huren zijn ten opzichte van 2021 toegenomen met gemiddeld 2,96% (2021: 3,26%).

Deze stijging wordt veroorzaakt door toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen. De huurderving in 2022 bedraagt 0,82% (2021: 2,95%).

11 Opbrengsten servicecontracten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Ontvangen vergoedingen servicekosten	2.579	2.125
Af: Af te rekenen servicekosten	-233	44
Af: Derving wegens leegstand	-20	-27
	<u>2.326</u>	<u>2.143</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)	
	2022	2021
Servicekosten	<u>2.006</u>	<u>2.180</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

13 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Kosten automatisering	0	738
Overige kosten	77	389
Toegerekende personeelskosten	1.239	1.200
Toegerekende overige organisatiekosten	750	618
	<u>2.066</u>	<u>2.945</u>

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Onderhoudslasten (cyclisch)	2.727	2.434
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.357	1.332
VVE Bijdrage	235	149
Toegerekende personeelskosten	493	514
Toegerekende overige organisatiekosten	232	191
	<u>5.044</u>	<u>4.621</u>

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Verhuurderheffing	225	1.416
Belastingen	895	904
Verzekeringen	69	60
	<u>1.189</u>	<u>2.381</u>

In 2022 is er (evenals in 2021) geen Saneringsheffing opgelegd

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

9.2.7 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.120	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-2.813</u>	<u>0</u>
	<u>1.307</u>	<u>0</u>

De verkoop betreft het blok A in de lopende project Simeon en Anna; Woonzorg Nederland is de koper van dit blok.

9.2.8 Verkoop vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.200	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-15	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-3.117</u>	<u>0</u>
	<u>68</u>	<u>0</u>

In 2022 heeft MaasWonen het complex Wi Mofina Tampe verkocht aan de collega corporatie Stichting Woonstad Rotterdam op basis van de activa-passiva transactie.

16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.100	-180
Niet-gerealiseerde waarderver. DAEB vastgoed in exploitatie	27.438	35.045
Niet-gerealiseerde waarderver. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-284</u>	<u>3.680</u>
	<u>26.054</u>	<u>38.546</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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Lonen en salarissen

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Lonen en salarissen	1.839	1.867
Sociale lasten	303	293
Pensioenlasten	244	228
	<u>2.386</u>	<u>2.388</u>

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief uitzendkrachten) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren, 31,2 (2021: 30,2).

De onderverdeling naar de verschillende functionele gebieden is als volgt:

Afdeling	Aantal van Afdeling	Totaal FTE
Directie	6	5,2
Financiën / Bedrijfsvoering	6	5,3
Klant en Wonen	15	14,1
Klant&Wonen	1	0,7
Med. Fin. Medior	1	1,0
Vastgoed	5	5,0
Totaal	34	31,2

Alle werknemers 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 permis aanpassingen.
- 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 2022 bedroeg de gemiddelde dekkingsgraad van SPW 129,0 % (2021: 119,9%) (Bron: website SPW).

De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorzieningspensioenverplichtingen 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 pensioenfondsmaatregelen treffen.



Overige personeelskosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Opleidingskosten	52	57
Verzekeringen personeel	62	53
Overige	99	143
	<u>213</u>	<u>253</u>

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	63	82
Materiële vaste activa	63	82
	<u>63</u>	<u>82</u>

17 overige activiteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Opbrengsten overige activiteiten	285	238
Kosten overige activiteiten	171	165
	<u>114</u>	<u>73</u>

18 Overige organisatiekosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Raad van Commissarissen	111	197
Kosten jaarverslaggeving en controle	142	86
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	1.139
Toegerekende personeelskosten	577	572
Toegerekende overige organisatiekosten	329	203
	<u>1.159</u>	<u>2.198</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

19 Kosten leefbaarheid

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Sociale leefbaarheid	77	101
Toegerekende personeelslasten	48	44
Toegerekende overige organisatiekosten	34	28
	<u>159</u>	<u>172</u>

20 Waardeveranderingen van derivaten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Derivaten	-4.982	-2.033
	<u>-4.982</u>	<u>-2.033</u>

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Rentebaten	25	0
	<u>25</u>	<u>0</u>

Dit betreft de rente van de vrijval van de agio Vestia lening.

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2022	2021
Rente geldleningen en derivaten	1.948	2.185
Rente amortisatie	46	46
Overige rentelasten	2	19
	<u>1.996</u>	<u>2.250</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

23 Belastingen

(Bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Mutatie overige latente belastingvorderingen	982	245
Mutatie latentie verliesverrekening	464	-464
Mutatie latente belastingverplichtingen	-57	70
Acute VPB last 2022	584	0
Acute VPB last 2018	0	28
Acute VPB last 2017	0	16
Acute VPB last 2015	0	-272
Overige mutaties	0	0
	<u>1.973</u>	<u>-378</u>

Het belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2022 bedraagt € 647K (2021: € 378K).

	€ 1.000	€ 1.000
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen 2022		37.657
Af:		
Fiscale afschrijving op activa in exploitatie	-621	
fiscale afschrijving op activa ten dienste van de exploitatie	-67	
Fiscaal hogere lasten Vestia-leningruil	-570	
Fiscaal hogere onderhoudslasten renovatieprojecten	-297	
Eliminatie bedrijfseconomisch verkoopresultaat	-70	
Fiscaal dotatie HIR	-1.981	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17	
Fiscaal hogere kosten verhuurderheffing	-789	
Fiscaal geen waardeveranderingen 'embedded derivaten'	-4.982	
Fiscaal geen ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	-27.154	
		-36.548
Bij:		
Fiscale aftrekbeperking gemengde kosten	7	
bedrijfseconomische afschrijving op activa ten dienste van de exploitatie	63	
Fiscaal lager project resultaat	-	
Fiscaal verkoopresultaat	1.776	
Fiscaal per saldo vrijval (dis)agio leningen o/g	183	
Fiscaal geen geamortiseerde rente	46	
		2.075
Belastbare winst 2022 voor renteaftrekbeperking		3.184
Bij: Niet aftrekbare rente ex artikel 15b Wet Vpb		565
Belastbare winst 2022 na renteaftrekbeperking		3.750
Af: verliesverrekening		-1.320
Belastbaar bedrag 2022		2.429

Dit leidt tot een bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting van € 584K.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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 2022 heeft MaasWonen geen transacties met verbonden partijen gedaan.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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)

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	64	66
Andere niet-controlediensten	73	17
Controle dVi	5	3
	<u>142</u>	<u>86</u>

Soorten werkzaamheden	Verstegen 2022	Deloitte 2022	Verstegen 2021	Deloitte 2021
Controle jaarrekening	€ 63.864		€ 66.487	
Andere controle-opdrachten	€ 5.130		€ 2.698	
Fiscale adviesdiensten		€ 68.704		€ 16.553
Andere niet-controlediensten	€ 4.840			
Totaal	€ 73.834	€ 68.704	€ 69.185	€ 16.553

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

8. 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 2022 € 136.000 gebaseerd op bezoldigingsklasse D.

Per 1 juni 2019 is Richard de Boer benoemd als directeur-bestuurder. Zijn bezoldiging in 2022 is lager dan het gestelde bezoldigingsmaximum van € 136.000.

De bezoldiging van het bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2022 is als volgt:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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	110.848
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.014
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	128.863
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	136.000

Vergelijkende cijfers 2021

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.712
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	16.542
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	124.254
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	132.000

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	16.320	10.880	10.880
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.400	13.600	13.600

Vergelijkende cijfers 2021

1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	15.300	10.250	10.250
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	13.200

	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	10.880
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.600

Vergelijkende cijfers 2021

1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	10.250
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.200

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Toelichting:

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting MaasWonen ingedeeld in klasse D. Hierbij hoort een bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 136.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 20.400 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.600. 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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Enkelvoudige balans Daeb per 31 december 2022 (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021	PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
<u>Vaste activa</u>					
<u>Immateriële vaste activa</u>			<u>Eigen vermogen</u>		
Computersoftware	0	0	Overige reserves	33.233	20.114
			Herwaarderingsreserve	216.994	188.163
			Resultaat boekjaar	35.684	41.950
				<u>285.911</u>	<u>250.227</u>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			<u>Voorzieningen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	315.380	290.370	Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	Voorziening latente belastingverplichtingen	378	433
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.703	2.228	Overige voorzieningen	703	692
	<u>319.083</u>	<u>292.598</u>		<u>1.081</u>	<u>1.124</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			<u>Langlopende schulden</u>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	986	988	Schulden/leningen aan banken	50.558	52.167
	<u>986</u>	<u>988</u>	Derivaten	3.461	8.442
				<u>54.019</u>	<u>60.610</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			<u>Kortlopende schulden</u>		
Latente belastingvorderingen	578	1.931	Schulden aan banken	9.023	7.683
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	23.768	23.742	Schulden aan leveranciers	350	3.548
Interne lening DAEB/Niet DAEB	4.952	4.952	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.334	653
	<u>29.298</u>	<u>30.625</u>	Schulden ter zake van pensioenen	0	0
			Overige schulden	5	4
			Overlopende passiva	1.306	1.551
				<u>12.019</u>	<u>13.439</u>
Totaal vaste activa	349.367	324.210			
<u>Vlottende activa</u>					
<u>Vorderingen</u>					
Huurdebiteuren	111	146			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	819			
Overige vorderingen	105	37			
Overlopende activa	3.444	188			
	<u>3.660</u>	<u>1.190</u>			
<u>Liquide middelen</u>	2	0			
Totaal vlottende activa	3.662	1.189			
Totaal activa	353.030	325.400	Totaal passiva	353.030	325.400

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Enkelvoudige balans Niet-Daeb per 31 december 2022 (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021	PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
<u>Vaste activa</u>					
<u>Immateriële vaste activa</u>			<u>Eigen vermogen</u>		
Computersoftware	0	0	Overige reserves	8.048	4.957
			Herwaarderingsreserve	15.054	15.338
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			Resultaat boekjaar	667	3.447
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0		23.768	23.742
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	25.749	26.033			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.865	689	<u>Voorzieningen</u>		
	22.884	26.722	Voorziening onrendabele investeringen	0	0
			Voorziening latente belastingverplichtingen	18	21
<u>Materiële vaste activa</u>			Overige voorzieningen	1.107	6
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	0	0		1.125	27
	0	0			
			<u>Langlopende schulden</u>		
<u>Financiële vaste activa</u>			Schulden/leningen aan banken	0	0
Latente belastingvorderingen	0	93	Derivaten	0	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	0	0	Interne lening DAEB/Niet DAEB	4.952	4.952
Interne lening DAEB/Niet DAEB	0	0		4.952	4.952
	1	93			
Totaal vaste activa	22.884	26.815			
<u>Vlottende activa</u>			<u>Kortlopende schulden</u>		
<u>Vorderingen</u>			Schulden aan banken	0	0
Huurdebiteuren	2	7	Schulden aan leveranciers	17	171
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	39	Belastingen en premies sociale verzekeringen	64	32
Overige vorderingen	5	2	Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overlopende activa	148	9	Overige schulden	0	0
	155	57	Overlopende passiva	28	42
				109	244
<u>Liquide middelen</u>	6.915	2.092			
Totaal vlottende activa	7.070	2.149			
Totaal activa	29.954	28.964	Totaal passiva	29.954	28.965

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Daeb over 2022 (bedragen x € 1.000)

	2022	2021
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	15.036	14.562
Opbrengsten servicecontracten	2.271	2.096
Lasten servicecontracten	-1.933	-2.095
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.988	-2.822
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.819	-4.429
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.117	-2.255
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.450	5.058
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.200	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-15	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.117	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	68	0
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-180
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.438	35.615
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.438	35.435
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengsten overige activiteiten	272	227
Kosten overige activiteiten	-163	-163
Netto resultaat overige activiteiten	109	64
<u>Overige organisatiekosten</u>		
Leefbaarheid	-1.113	-2.152
	-157	-172
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen van derivaten	4.982	2.033
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	116	128
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.996	-2.250
Saldo financiële baten en lasten	3.102	-89
<u>Resultaat voor belastingen</u>		
	36.897	38.142
Belastingen	-1.881	360
Resultaat Niet-DAEB deelneming	667	3.447
Resultaat na belastingen	35.684	41.950

3.447
 VOOR WAARMERKINGS-
 DOELEINDEN
 Verstegen accountants
 en adviseurs B.V.
 d.d. ...15/06/2023

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-Daeb over 2022 (bedragen x € 1.000)

	2022	2021
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	1.364	963
Opbrengsten servicecontracten	55	47
Lasten servicecontracten	-73	-85
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-78	-123
Lasten onderhoudsactiviteiten	-225	-192
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-72	-127
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	971	483
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.120	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.813	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.307	0
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.100	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-284	3.111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.384	3.111
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengsten overige activiteiten	13	11
Kosten overige activiteiten	-8	-2
Netto resultaat overige activiteiten	5	9
<u>Overige organisatiekosten</u>		
Leefbaarheid	-46	-45
	-2	0
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen van derivaten	0	0
	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-91	-128
Saldo financiële baten en lasten	-91	-128
Resultaat voor belastingen	759	3.430
Belastingen	-92	17
Resultaat Niet-DAEB deelneming	0	0
Resultaat na belastingen	667	3.447

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Kasstroomoverzicht Daeb over 2022 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2022	2021
Huren	15.037	14.800
Vergoedingen	1.980	2.007
Overige bedrijfsontvangsten	86	57
Renteontvangsten	91	128
Saldo ingaande kasstromen	17.194	16.992
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-2.261	-2.340
Onderhoudsuitgaven	-4.223	-3.130
Overige bedrijfsuitgaven	-5.854	-5.084
Renteuitgaven	-2.014	-2.345
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11	-11
Verhuurderheffing	-137	-1.290
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-96	-94
Vennootschapsbelasting	413	593
Saldo uitgaande kasstromen	-14.183	-13.701
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.011	3.291
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Totaal ontvangsten	0	0
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woonegelegenheden	-419	-595
Woningverbeteringen	-2.320	-7.919
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	0	0
Overige investeringen	17	-30
Totaal uitgaven	-2.722	-8.544
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-2.722	-8.544
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	5.000	5.733
Aflossingen geborgde leningen	-7.260	-6.399
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.260	-666
Totale mutatie liquide middelen	-1.971	-5.919
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	-2.397	3.522
Liquide middelen eindstand	-4.368	-2.397
Mutatie liquide middelen	-1.971	-5.919

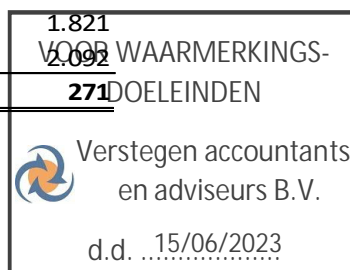
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Kasstroomoverzicht Niet-Daeb over 2022 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2022	2021
Huren	1.049	917
Vergoedingen	54	31
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	1.104	948
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-130	-113
Onderhoudsuitgaven	-74	-12
Overige bedrijfsuitgaven	-338	-245
Renteuitgaven	-91	-128
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-89	-127
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	24	29
Saldo uitgaande kasstromen	-697	-595
Kasstroom uit operationele activiteiten	406	353
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Totaal ontvangsten	0	0
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	4.419	
Woningverbeteringen	0	-82
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	0	0
Totaal uitgaven	4.419	-82
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	4.419	-82
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Totale mutatie liquide middelen	4.825	271
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	2.092	1.821
Liquide middelen eindstand	6.917	2.092
Mutatie liquide middelen	4.825	271



Bijlage 1. Afkortingenlijst jaarrekening MaasWonen

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	OndernemingsRaad, medezeggenschapsorgaan medewerkers
PE	Permanente Educatie, PE-punten bestuur en RvC in kader up to date houden kennis
P&C	Planning & Control cyclus, beheersen, bewaken en bijsturen
PO	Planmatig Onderhoud NPO is Niet Planmatig Onderhoud, reparatie- en mutatieonderhoud
RFBB	Reglement Financieel Beleid en Beheer
RJ	Richtlijnen Jaarverslaglegging
RvC	Raad van Commissarissen
S&A	Simeon & Anna, Samen & Anders, herontwikkel- en tijdelijk wederkerigheidsproject
SHMW	Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
TMS	Transaction Management Systeem, financiële software
VO	Voorlopig Ontwerp, fase in planontwikkeling
Vpb	VennootschaPsBelasting, winstbelasting
VSO	VastStellingsOvereenkomst, overeenkomst met belastingdienst
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WNR	WoonNet Rijnmond, woonruimteverdelingssysteem en -organisatie
WNT	Wet Normering Topinkomens
WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw, borgt leningen en is risicobeoordelaar
ZOG	Zorg Onroerend Goed, zorgvastgoed bezit
ZonMw	ZorgOnderzoekNederland en het gebied van Medische Wetenschappen, Nederlandse organisatie voor gezondheidsonderzoek en zorginnovatie



Bijlage 2. Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

In de onderstaande tabel is weergegeven wat de invloed is van het aanpassen van verschillende factoren op de hoogte van de beleidswaarde.

Beleidswaarde	DAEB (x 1.000)		Niet-DAEB (x 1.000)		DAEB en Niet-DAEB (x 1.000)
	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
MaasWonen					
Basisvariant	€ 99.347	€ 143.290	€ 13.632	€ 18.354	€ 161.644
Mutatiekansen +1%	€ 100.359	€ 144.303	€ 13.712	€ 18.434	€ 162.737
Mutatiekansen -1%	€ 98.315	€ 142.258	€ 13.534	€ 18.256	€ 160.515
Disconteringsvoet +0,5%	€ 91.123	€ 132.336	€ 12.029	€ 16.497	€ 148.832
Disconteringsvoet -0,5%	€ 110.006	€ 157.124	€ 15.682	€ 20.693	€ 177.818
Onderhoud +100 euro	€ 93.468	€ 137.411	€ 13.307	€ 18.030	€ 155.441
Onderhoud -100 euro	€ 105.225	€ 149.169	€ 13.956	€ 18.679	€ 167.847
Beleidsbeheer +100 euro	€ 93.468	€ 137.411	€ 13.307	€ 18.030	€ 155.441
Beleidsbeheer -100 euro	€ 105.225	€ 149.169	€ 13.956	€ 18.679	€ 167.847
Streefhuren +25 euro	€ 111.971	€ 155.915	€ 14.056	€ 18.778	€ 174.693
Streefhuren -25 euro	€ 92.731	€ 136.674	€ 13.124	€ 17.846	€ 154.520

Verschillen %	DAEB		Niet-DAEB		DAEB en Niet-DAEB
	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
MaasWonen					
Basisvariant					
Mutatiekansen +1%	1,0%	0,7%	0,6%	0,4%	0,7%
Mutatiekansen -1%	-1,0%	-0,7%	-0,7%	-0,5%	-0,7%
Disconteringsvoet +0,5%	-8,3%	-7,6%	-11,8%	-10,1%	-7,9%
Disconteringsvoet -0,5%	10,7%	9,7%	15,0%	12,7%	10,0%
Onderhoud +100 euro	-5,9%	-4,1%	-2,4%	-1,8%	-3,8%
Onderhoud -100 euro	5,9%	4,1%	2,4%	1,8%	3,8%
Beleidsbeheer +100 euro	-5,9%	-4,1%	-2,4%	-1,8%	-3,8%
Beleidsbeheer -100 euro	5,9%	4,1%	2,4%	1,8%	3,8%
Streefhuren +25 euro	12,7%	8,8%	3,1%	2,3%	8,1%
Streefhuren -25 euro	-6,7%	-4,6%	-3,7%	-2,8%	-4,4%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Verschillen absoluut MaasWonen	DAEB (x 1.000)		Niet-DAEB (x 1.000)		DAEB en Niet-DAEB (x 1.000)
	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
Basisvariant					
Mutatiekansen +1%	€ 1.013	€ 1.013	€ 80	€ 80	€ 1.093
Mutatiekansen -1%	€ -1.032	€ -1.032	€ -98	€ -98	€ -1.130
Disconteringsvoet +0,5%	€ -8.224	€ -10.954	€ -1.603	€ -1.857	€ 12.812
Disconteringsvoet -0,5%	€ 10.660	€ 13.834	€ 2.050	€ 2.339	€ 16.174
Onderhoud +100 euro	€ -5.879	€ -5.879	€ -325	€ -325	€ -6.203
Onderhoud -100 euro	€ 5.879	€ 5.879	€ 325	€ 325	€ 6.203
Beleidsbeheer +100 euro	€ -5.879	€ -5.879	€ -325	€ -325	€ -6.203
Beleidsbeheer -100 euro	€ 5.879	€ 5.879	€ 325	€ 325	€ 6.203
Streefhuren +25 euro	€ 12.625	€ 12.625	€ 424	€ 424	€ 13.049
Streefhuren -25 euro	€ -6.616	€ -6.616	€ -508	€ -508	€ -7.124

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...15/06/2023

Aan de raad van commissarissen van
Stichting MaasWonen

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; 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 2022 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiele afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting MaasWonen bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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 36/37]. 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 waarden 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 2022 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.

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.

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 gereede 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 2022, 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, 15 juni 2023

Verstege accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA