



Ouderen en zorg

Jaarverslag 2008



Stichting **Maaskant Wonen**

		pagina
	Inleiding	3
1	Organisatie en personeel	7
2	Kwaliteit woningbezit	11
3	Toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen	14
4	Leefbaarheid	17
5	Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	20
6	Wonen en zorg	21
7	Financieel beleid en beheer	25
8	Verklaring van het bestuur	29
9	Verslag van de raad van toezicht	31
10	Verklaring van de raad van toezicht	37
11	Financiële gegevens	38
12	Accountantsverklaring	42

Thema jaarverslag 2008: ouderen en zorg

Ouderen en zorg: een thema dat de komende jaren alleen maar belangrijker zal worden, nu de vergrijzing in Zuid-Limburg nadrukkelijk gaat spelen. Deze vergrijzing is voor de woningcorporaties een uitdaging. Maaskant Wonen is al volop bezig in het beleid hierop in te spelen. Daarom hebben we voor dit jaarverslag als thema ouderen en zorg gekozen. De foto's in dit jaarverslag laten enkele oudere huurders zien in de omgeving waarin ze zich thuis voelen. Andere foto's geven weer hoe Maaskant Wonen zorgt dat oudere huurders in hun woning kunnen blijven wonen, ook als ze meer zorg nodig hebben.



Recessie

Door de economische ontwikkelingen vanaf het laatste kwartaal van het verslagjaar raken ook investeringsplannen van corporaties in gevaar. Door de kredietcrisis wordt de financiële speelruimte steeds krappere. Samen met het kabinetsbeleid van vennootschapsbelastingplicht, inflatievolgend huurbeleid en de zogenaamde Vogelaarheffing blijft dit niet zonder gevolgen voor de bedrijfsvoering. Het ziet er naar uit dat ook de corporaties de recessie aan den lijve gaan ondervinden. In hoeverre deze ontwikkelingen ook Maaskant Wonen raken, zal de komende tijd blijken. Vooralsnog houden wij vast aan de nieuwbouw-, herstructurerings- en renovatieplannen die wij momenteel in voorbereiding hebben.

Ouderen en zorg

Het thema van dit jaarverslag is 'ouderen en zorg'. De gemeente Stein vergrijst. Hierdoor is de behoefte aan goede, zorgtoegankelijke huisvesting voor senioren sterk toegenomen. Momenteel kan de markt de vraag naar zorgappartementen niet bijbenen. De huisvesting van ouderen heeft dan ook onze absolute prioriteit. Gelukkig heeft Maaskant Wonen de komende jaren diverse nieuwbouwprojecten op stapel staan die in deze behoefte voorzien. In het kader van het Centrumplan Stein - een publiek-private samenwerking waarin naast Maaskant Wonen de gemeente Stein en 3W Vastgoed participeren - gaan wij De Stevel, een 85 woningen tellend appartementencomplex in het centrum van Stein, slopen. Met de huidige, veelal bejaarde bewoners is

overleg gevoerd en zullen nog verdere informatiebijeenkomsten plaatsvinden. Voor de herhuisvesting van deze bewoners zullen in de nabijheid van het centrum nieuwe woningen gebouwd worden. Op de hoek van de Heerstraat en de De Halstraat komen in de plaats van de huidige 44 appartementen 37 nieuwe levensloopbestendige seniorenwoningen. Op de nog aan te kopen locatie Assevedostraat te Stein worden 29 levensloopbestendige seniorenwoningen gebouwd. Met de sloop van het bestaande complex van 44 appartementen wordt in het najaar van 2009 begonnen, met de bewoners is uitvoerig overleg gevoerd en met de huurdersbelangenvereniging is een sociaal statuut opgesteld en ondertekend. In de nieuw te bouwen woningen worden de huidige bewoners van het complex De Stevel geherhuisvest. Ter plaatse van de huidige De Stevel wordt in samenwerking met zorgaanbieder Vivantes een zestigtal zorgwoningen gebouwd. In de plint van het nieuwe gebouw wordt een dagopvang voor senioren gerealiseerd. Maaskant Wonen verhuurt deze ruimte aan zorgaanbieder Vivantes.

Aan de Charles de Gavrestraat in Elsloo worden plannen ontwikkeld voor de realisatie van 48 verpleeghuisbedden door zorgaanbieder Vivantes en een achttiental zorgwoningen door Maaskant Wonen.

Doordat een aantal juridische procedures, in 2006 aangespannen door omwonenden, voor Maaskant Wonen succesvol is verlopen, kan de gefaseerde bouw van 36 levensloopbestendige appartementen aan de Joannes Riviusstraat in Elsloo in 2009 eindelijk van start gaan. Met de bouw van het eerste blok van twaalf woningen (fase 1) wordt nog deze zomer begonnen.

In het verslagjaar is ook de gefaseerde renovatie afgerond van het appartementencomplex aan de Haalbrugskensweg. Dit complex met veertien seniorenwoningen werd uitgerust met een nieuwe entree (inclusief

Als de fotograaf aankomt, is de heer Dassen (1942) net even alleen thuis. Voor de officiële foto met zijn vrouw (1944) wordt even later nog snel de pet gewisseld. Die staat hem mooier, vindt zij. In 2007 is het echtpaar ingetrokken in hun huidige woning, omdat hun oude woning aan de J. Riviusstraat in Elsloo plaats moest maken voor nieuwe, levensloopbestendige woningen. De bouw daarvan start in 2009.



een aparte ruimte voor het parkeren van scootmobiel(s) en voorzien van een nieuw dak. De collectieve stookinstallatie werd verwijderd en vervangen door individuele cv-installaties met een HR-combiketel zodat de bewoners meer invloed hebben op hun eigen stookgedrag. Uit het oogpunt van energiebesparing werden alle woningen voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Een soortgelijk project gaan we in 2009 uitvoeren aan het identieke appartementencomplex met zestien seniorenwoningen aan de Dross, Merkelbachstraat.

Brede school De Brök

Op 24 april 2008 ondertekenden de gemeente Stein, onderwijsstichting Focus en Maaskant Wonen een intentieovereenkomst om te komen tot de nieuwbouw van een brede school op de locatie van de huidige basisschool De Brök. Het voornemen is dat het nieuwe gebouw met ingang van het schooljaar 2010-2011 door de school in gebruik genomen wordt. Onze woningstichting zal eigenaar worden van het nieuwe schoolgebouw en het vervolgens verhuren aan de gemeente Stein. De gemeente zal het gebouw op haar beurt weer ter beschikking stellen aan het schoolbestuur. De verhuurperiode bedraagt minimaal twintig jaar.



Verkoop woningen

Vanaf 2007 hebben wij uitvoering gegeven aan het geactualiseerde verkoopbeleid van Maaskant Wonen. In het verslagjaar hebben we voor het eerst moeten constateren dat de verkopen stagneren. Enerzijds door de kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende economische recessie, anderzijds doordat we gedurende bijna een half jaar geen korting van dertig procent konden toepassen bij de verkoop van bestaande woningen.

Desondanks hebben we de doelstelling van 2008 om tien woningen te verkopen, gehaald. Gelet op bovenstaande ontwikkelingen hebben wij daarom eind 2008 besloten om uit de voorraad van als koopwoning geormerkte woningen - naast de in 2007 aangewezen woningcomplexen - aanvullend woningen uit andere complexen op de koopmarkt te brengen.

Huurbeleid

Het huurbeleid van Maaskant Wonen is gebaseerd op de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in ons Ondernemingsplan, dat in 2007 is geactualiseerd. Deze uitgangspunten zijn: een inflatievolgend huurbeleid en het streven om het woningbezit op 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs te brengen. Vanwege de enorme investeringopgave in nieuwbouw en herstructurering waar de corporatie voor staat, zijn de inzichten ten aanzien van laatstgenoemd uitgangspunt ultimo 2008 gewijzigd. Dit heeft geleid tot een nieuw huurprijsbeleid 2009-2011.

Volgens dit beleid kan met ingang van 2009 de huurprijs bij harmonisatie in voorkomende gevallen ook naar meer dan 70 procent van de maximaal redelijke huur worden gebracht. Echter daar waar de verhuurbaarheid in het gedrang komt, kan hiervan worden afgeweken.



Woonmilieuvisie

In samenwerking met de provincie, de gemeenten, de corporaties en marktpartijen is de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek tot stand gekomen. Uit deze visie komt nadrukkelijk naar voren wat de toekomstige behoefte is in alle woonmilieus. Voor Maaskant Wonen is het van belang te weten dat er een tekort is aan zorgtoegankelijke seniorenwoningen. Tevens dienen we er rekening mee te houden dat we ons in een krimpende woningmarkt begeven. Met ons herstructureringsbeleid anticiperen we hierop.

Stein, mei 2009

L. Claessens,
directeur-bestuurder

Sinds 2003 wonen de heer (1932) en mevrouw (1934) Chappin aan de Mergelakker in Elsloo, waar Maaskant Wonen toen nieuwe seniorenwoningen heeft gebouwd. De oud-duivenmelker heeft er nog ruimte om zijn eigen tuintje bij te houden, terwijl zijn vinken er lustig op los kwetteren.



In 1994 was mevrouw Janssen (1918) de eerste bewoonster van de toen nieuwe levensloopbestendige woningen aan de Dirgelen in Stein. Ze woont er nog altijd geheel zelfstandig. Voordat de fotograaf zijn werk kan doen, staat ze erop eerst nog een andere blouse aan te trekken. Voor de foto.

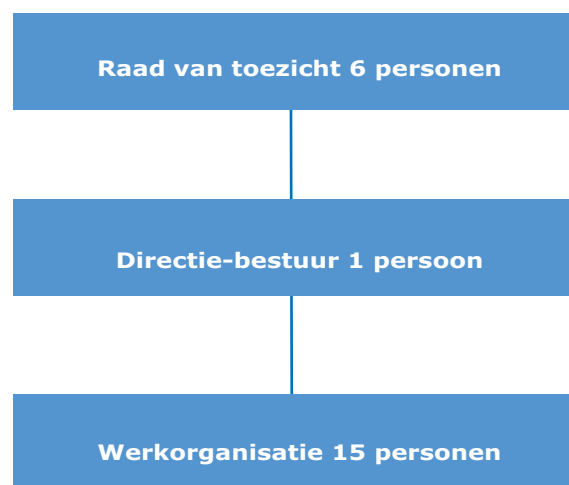


Toelating en inschrijving

- Naam:** Woningstichting Maaskant Wonen
Drossaert Jonker van Kesselstraat 8
6171 KC STEIN
- Toelating:** Op 1 juli 2003 is de Woningstichting Maaskant Wonen opgericht. Maaskant Wonen is ontstaan uit een fusie tussen de voormalige woningstichtingen Elsloo en Stein. Woningstichting Maaskant Wonen noemt zich Maaskant Wonen.
- Inschrijving:** Maaskant Wonen is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Limburg onder nummer 14021210.
- Laatste statutenwijziging:** Op 30 juni 2003 vond een statutenwijziging plaats in verband met de fusie.
- Werkgebied:** De Westelijke Mijnstreek, te weten de gemeenten Stein, Beek, Schinnen-Onderbanken en Sittard-Geleen.

Bestuurlijke organisatie

Organogram



Bestuurlijke organisatie

Ultimo verslagjaar vormde de heer L.M.L. Claessens de directie van Maaskant Wonen. Mededirecteur-bestuurder, de heer H.F.M. Creusen, is per 24 september 2008 uit het bestuur getreden. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en nader uitgewerkt in een 'Bestuursconvenant'.

De raad van toezicht bestaat uit zes personen en oefent toezicht uit op de directie en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De bevoegdheden van de raad van toezicht zijn vastgelegd in de statuten en nader uitgewerkt in de 'Gedragscode raad van toezicht van Maaskant Wonen'.

Werkorganisatie

Op 31 december 2008 telde de werkorganisatie vijftien medewerkers. Op de afdeling financiën zijn vier medewerkers werkzaam, op de afdeling wonen vijf, op de afdeling techniek vier en op het directiesecretariaat één. Daarnaast was één toezichthouder



werkzaam in De Stevel, een appartementencomplex voor senioren in het centrum van Stein.

De directie en de afdelingshoofden vormen samen het managementteam, dat verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken.

Personele organisatie in cijfers

Op 31 december 2008 bedroeg de totale formatie (directie en werkapparaat) 15,6 voltijds formatieplaatsen. Gedurende 2008 had Maaskant Wonen inclusief de directie zeventien personeelsleden in dienst. Het personeelsbestand bestaat uit twaalf mannen en vijf vrouwen. Het percentage parttimers bedraagt 25. Het personeelsverloop is relatief laag, hetgeen tot uitdrukking komt in het gemiddeld lange dienstverband: 9,5 jaren. Het lage verloop is ook van invloed op de leeftijdsopbouw:

- 25 procent van het personeel is vertegenwoordigd in de leeftijdsklasse 55 jaar en ouder;
- 12 procent in de leeftijdsklasse 45 tot 55 jaar;
- 44 procent in de leeftijdsklasse 35 tot 44 jaar;
- 19 procent in de leeftijdsklasse 18 tot 34 jaar.

De gemiddelde leeftijd van het personeel is 46 jaar.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2008 4,6 procent. Hoewel dit percentage het landelijke gemiddelde van de branche niet overstijgt, streven we ernaar om het verzuimpercentage door een preventief verzuimbeleid, intensieve verzuimbegeleiding en samenwerking met onze Arbodienst verder omlaag te brengen.

Ondernemingsraad

De OR heeft gedurende het verslagjaar tweemaal overleg gevoerd met de directie. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren het beoordelingssysteem (dat volgens voorschrift éénmaal per drie jaar wordt geëvalueerd) en de secundaire arbeidsvoorwaarden van Maaskant Wonen. Ten aanzien

van beide onderwerpen heeft de ondernemingsraad gebruik gemaakt van zijn adviesrecht.

Partners in de volkshuisvesting: samenwerking met derden/lidmaatschappen

"We zijn een sociale verhuurder die staat voor prettig wonen met een goede prijs-kwaliteit-verhouding. We zijn er met name voor mensen die niet op andere wijze in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Specifieke aandacht gaat uit naar ouderen en naar het leefklimaat in buurten, wijken en straten in Stein en Elsloo." Vanuit deze missie werkt Maaskant Wonen samen met een veelheid van partijen: gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnaanbieders, politie, bewonersorganisaties en tal van andere maatschappelijke en commerciële instellingen. Graag willen we de hieronder genoemde partijen danken voor de goede samenwerking gedurende het verslagjaar. Een samenwerking die we in de toekomst graag willen voortzetten.

Externe vertegenwoordigingen

Gemeente Stein

De gemeente Stein is de belangrijkste overlegpartner met betrekking tot de volkshuisvesting. Viermaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats. Tevens vindt intensief overleg plaats met de gemeente, collega-corporaties en zorginstellingen betreffende de uitvoering van de 'Woonvisie 2004+' voor de gemeente Stein over een periode van tien jaar. Daarnaast is er periodiek overleg over woonwagenzaken.

Vivantes

Met de Stichting Vivantes, een regionaal opererende zorginstelling, vond tijdens het verslagjaar regelmatig overleg plaats over:

- samenwerking op het gebied van wonen, welzijn en zorg;
- participatie in de realisatie van woonzorgcomplexen.

Samenwerkingsverbanden collega-corporaties

Maaskant Wonen werkt samen met collega-corporaties in het *Samenwerkingsverband van Woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek (S.W.W.M.)*.

De negen toegelaten instellingen in de regio Westelijke Mijnstreek werken samen binnen het overlegplatform Samenwerkingsverband van Woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek (S.W.W.M.), met als doel: het voeren van gestructureerd overleg op regionaal niveau over onderwerpen van gemeenschappelijk belang. Daarnaast heeft dit platform tot taak om de corporatiebelangen te behartigen op gemeentelijk en gewestelijk, en zonodig op provinciaal en landelijk niveau tegenover de diverse overheden en andere instellingen. De samenwerking heeft in het verleden geleid tot de introductie van een regionaal aanbodmodel en de instelling van een regionale klachtencommissie. Dit is een onafhankelijke commissie waar huurders in beroep kunnen gaan als zij niet tevreden zijn over de wijze waarop hun klacht door de woningstichting is afgehandeld.

Samen met de gemeenten in de Westelijke Mijnstreek hebben de S.W.W.M.-corporaties onder leiding van twee externe adviesbureaus in 2007 een visie geformuleerd op de gevolgen van de krimp voor regionale woningmarkt. Sedert 2001 neemt de bevolking in de Westelijke Mijnstreek namelijk gestaag af. De daadwerkelijke woningbehoefte zal echter pas na 2020 dalen. Wat betekent dit voor het wonen in de regio? Hoe moeten we omgaan met nieuwbouw? Dreigt er straks een overschot aan woningen? Zo ja, welke woonmilieus zullen minder in trek zijn? De 'Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek' probeert antwoord te geven op al deze vragen. Het onderzoeksrapport geeft een visie op de woonmilieus in 2020 en bestaat onder andere uit een atlas met de huidige woonmilieus, een sterkte/zwakte-analyse, een kansenkaart inclusief transformatieopgave alsmede een uitwerking in woonconcepten. Vanaf 2008 laten de betrokken partijen een Regionaal woningmarkt-onderzoek uitvoeren, dat belangrijk aanvullend informatiemateriaal kan opleveren.

Lidmaatschappen

Maaskant Wonen is lid van:

- *Aedes vereniging van woningcorporaties te Hilversum*. Uit dien hoofde nemen wij deel aan diverse activiteiten (districtsvergaderingen, studieconferenties en voorlichtingsbijeenkomsten), die door onze brancheorganisatie worden georganiseerd. Door ons lidmaatschap onderschrijven we de Aedescode en de Governancecode.
- *Vereniging Ons Limburg te Heerlen*. De Vereniging Ons Limburg is van oudsher een samenwerkingsverband van een dertigtal Limburgse woningcorporaties. De vereniging heeft haar vermogen ondergebracht in een Fonds op Naam bij het Oranje Fonds. Fonds Ons Limburg richt zich op leefbaarheid in de buurt. Bijdragen uit Fonds Ons Limburg worden toegekend aan organisaties en initiatieven in de provincie Limburg, die werkzaam zijn op het gebied van wonen en welzijn. Het is de bedoeling, dat van het beschikbare budget jaarlijks ten minste de helft ten goede komt aan organisaties en initiatieven op het gebied van wonen. Bijdragen uit Fonds Ons Limburg worden gedaan van de jaarlijkse rente op het vermogen.





Meer dan 2 miljoen euro heeft de corporatie geïnvesteerd in het bij de tijd brengen van de appartementencomplexen aan de Baesweilerstraat, Kuringenstraat, Tripsstraat en Kamperstraat.

Ook in het verslagjaar hebben wij aanzienlijk geïnvesteerd in de instandhouding en vernieuwing van ons woningbezit. Daarnaast wordt de kwaliteit van het woningbezit nauwkeurig bewaakt. Deze bewaking vindt enerzijds plaats door onderzoek en is anderzijds gebaseerd op signalen die Maaskant Wonen bereiken via huurders, de huurdersbelangenverenigingen en de eigen medewerkers.

De bouw- en installatietechnische kwaliteit van de woningvoorraad van Maaskant Wonen is dan ook goed tot zeer goed te noemen. De inbreng van de huurdersbelangenverenigingen is van groot belang, aangezien zij als klant en vertegenwoordiger van de bewoners direct ervaren hoe het met de kwaliteit van de woningen, de complexen en de woonomgeving is gesteld.

In 2008 hebben wij al onze woningen laten voorzien van een energielabel, het zogenaamde EPA-certificaat. Hieruit is gebleken dat ons woningbezit gemiddeld gewaardeerd wordt op label D. Wij zullen er de komende jaren naar streven om dit te verbeteren. In dit kader hebben we in het verslagjaar in het appartementencomplex Haalbrugskensweg (zestien seniorenwoningen) een aantal energiebesparende maatregelen getroffen. De collectieve verwarmingsinstallatie is verwijderd en vervangen door individuele HR-combiketels. Het complex is voorzien van nieuwe dakbedekking met isolatie en nieuwe kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Dit heeft er toe geleid dat de energetische kwaliteit van deze woningen met twee stappen verbeterd is: het energielabel is van F naar D gegaan. Op deze manier wordt ook een bijdrage geleverd aan de Nederlandse klimaatdoelstelling met betrekking tot CO²-reductie. Zeker zo belangrijk is dat de bewoners aanzienlijk kunnen besparen op hun energiekosten.

Strategisch voorraadbeheer

In 2008 is het uit 2006 daterende startdocument 'Strategisch voorraadbeheer' geëvalueerd. Hierin is per complex de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving in beeld gebracht. Het strategisch voorraadbeheer is een dynamisch proces gebaseerd op een bepaalde wijkontwikkelingsvisie. De evaluatie leidde dan ook tot een aantal aanpassingen.

Renovatie

In 2008 is bij een aantal complexen bijmutatie groot onderhoud uitgevoerd, waarna de huurprijs van de betreffende woningen is opgetrokken naar het niveau van de streefhuur. Maaskant Wonen heeft voor dit beleid gekozen omdat groot onderhoud in bewoonde woningen nagenoeg niet uitvoerbaar is. Verder hebben wij de appartementencomplexen gelegen aan de Baesweilerstraat, Kuringenstraat, Tripsstraat en Kamperstraat voorzien van nieuwe entrees, balkons, terrassen en nieuwe infrastructuur. Het interieur van de appartementen werd gerenoveerd en vrijwel alle appartementen werden uitgerust met een energiezuinige HR-combiketel. Tevens hebben wij het natuurlijk ventilatiesysteem vervangen door mechanische ventilatie. Met deze revitalisatie was een bedrag gemoeid van 2.100.000 euro.

Nieuwbouw

In 2009 gaan wij starten met de eerste fase van de bouw van 36 nieuwe appartementen aan de Joannes Riviusstraat in Elsloo. In samenspraak met de gemeente Stein hebben wij nog een aantal nieuwbouwprojecten in voorbereiding. Het betreft de bouw van een brede school en woningbouw aan de Assevedostraat te Stein, de herstructurering van 44 woningen op de hoek van de Heerstraat Centrum/De Halstraat te Stein (om ter plaatse 37 levensloopbestendige woningen te realiseren) en de herstructurering van de bestaande 85 seniorenwoningen in het centrum van Stein (De Stevel) om ter plaatse ongeveer zestig zorgwoningen terug te bouwen. Deze projecten worden gerealiseerd in het kader van het Centrumplan Stein, waarvoor de betrokken partijen op 29 januari 2008 een intentieovereenkomst hebben gesloten.

Met regionale zorgaanbieder Vivantes tenslotte is gedurende het verslagjaar gesproken over de realisatie van een aantal groepswoningen voorzien van 48 verpleeghuisbedden en achttien zorgtoegankelijke woningen aan de Charles de Gavrestraat te Elsloo (zie hoofdstuk 6 'Wonen en zorg').

Planmatig onderhoud

In 2008 is voor 2.831.560 euro uitgegeven aan planmatig onderhoud. Dit is gemiddeld 1.461 euro per woning. Het onderhoud



bestond hoofdzakelijk uit het uitvoeren van buitenschilderwerk, vernieuwen en isoleren van pannendaken, vernieuwen van buitenrioleringen, hout- en betonreparaties, het vervangen van bestaande cv-ketels door energiezuinige exemplaren en het vernieuwen van toiletten, douches en keukeninrichtingen.

Klachten- en mutatieonderhoud

Het klachtenonderhoud betreft het herstel en de vervangingswerkzaamheden in de woningen naar aanleiding van meldingen van huurders en het uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden bij mutaties. Alle huurderonderhoud neemt Maaskant Wonen voor haar rekening. In totaal is voor 662.399 euro

uitgegeven aan klachtenonderhoud (gemiddeld 342 euro per woning) en voor 305.584 euro aan klein mutatieonderhoud (gemiddeld 158 euro per woning).

Leefbaarheid

In het kader van leefbaarheid is in het verslagjaar in totaal 296.000 euro uitgegeven. De uitgaven hadden betrekking op het onderhoud aan groenvoorziening, op nieuwe bestrating en op het aanbrengen van verlichting in brandgangen/-paden. Tevens werd de groenvoorziening rondom de appartementencomplexen aan de Haalbrugskensweg en de Stadhouderslaan opnieuw ingericht.





De trots van mevrouw Reul (1934) uit Elsloo zijn haar handtamme discusvissen in het aquarium dat de woonkamer siert. Samen met haar man (1929) woont ze alweer sinds 1991 in hun gezellige woning aan de Elslose Dross. De Sauvetstraat.

3 Toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen

Het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogenaamde primaire doelgroep, behoort tot de kerntaak van een woningcorporatie. Maaskant Wonen heeft in 2008 ruimschoots aan deze taakstelling voldaan. 83 procent van de vrijgekomen woningen onder de aftoppingsgrens hebben we aan onze primaire doelgroep toegewezen. De resterende 17 procent heeft betrekking op het huisvesten van sociale en medische urgenties, van asielzoekers en personen die onder de zogenaamde pardonregeling vallen en op toewijzingen in het kader van de buurtopbouw. Hierbij wordt het toewijzingscriterium 'inkomen' losgelaten om segregatie te voorkomen. Dankzij een gericht spreidingsbeleid creëren we gemengde wijken met een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

De beheersovereenkomst tussen Maaskant Wonen en de gemeente Stein met betrekking tot de woonwagenlocaties heeft in het verslagjaar geleid tot extra inspanningen. Het beheer van de locaties, met name de klantcontacten en het huurincasso, vergen veel tijd, tact en energie van onze medewerkers. In het verslagjaar zijn wij gestart met het herhuisvesten van 44 bewoners van een complex woningen dat gesloopt dient te worden in verband met veroudering van het gebouw en nieuwbouwplannen in het kader van het realiseren van het centrumplan in de gemeente Stein. Het herhuisvesten heeft een behoorlijke druk op de woningmarkt teweeg gebracht. Op het einde van het verslagjaar was ruim 80 procent van de te herhuisvesten personen op een adequate wijze opnieuw gehuisvest. Dit en de inhaalslag bij het huisvesten van asielzoekers en personen die onder de pardonregeling vallen, heeft geleid tot het oplopen van de wachttijden voor zowel de reguliere alsook de urgente woningzoekende. Gedurende het verslagjaar hebben wij slechts een gering aantal woningen via advertenties aangeboden.

Toewijzen van woningen

Maaskant Wonen heeft samen met een aantal corporaties in de Westelijke Mijnstreek gekozen voor een gezamenlijk toewijzingsbeleid geënt op het aanbodmodel. Woningzoekenden worden eenmalig geregistreerd en kunnen reageren op de vrijgekomen woningen waarmee de corporaties adverteren. Deze worden wekelijks gepubliceerd in het blad 'Wonen'. Tevens wordt in dit huis-aan-huisblad verantwoording afgelegd over de toewijzingen.

In 2008 is op 1 oktober het aangepast woonruimteverdelingssysteem geïntroduceerd. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het oude systeem hebben betrekking op de criteria urgentie en woonduur. Woningzoekenden kunnen nu interactief inschrijven en wekelijks reageren op vrijgekomen woningen. Bij de implementatie van het nieuwe systeem zijn alle woningzoekenden aangeschreven en is het gehele bestand opgeschoond. De eerste ervaringen met het nieuwe systeem zijn positief.

Verhuren van woningen

In 2008 heeft Maaskant Wonen 114 woningen toegewezen. Gelet op het aantal reacties per geadverteerde woning blijft de druk op de sociale woningvoorraad bestaan, maar deze is vanwege de economische situatie niet groter geworden. Van de 114 woningen zijn 38 woningen geadverteerd en 76 woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden, op basis van woningruil en in het kader van de huisvesting van asielzoekers en pardonners en aan kandidaten uit de herstructurering (23).

Asielzoekers/pardonners

Gedurende het verslagjaar hebben wij dertien woningen voor deze doelgroep beschikbaar gesteld. Eind 2008 hadden wij de taakstelling ruimschoots behaald en voor 2009 één statushouder en vijf personen uit de pardonregeling reeds gehuisvest. De problematiek die wij ondervinden bij het huisvesten van



deze specifieke doelgroep, bestaat voornamelijk uit de stoeve communicatie met het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) alsmede het grote aantal eenpersoonshuishoudens, waarvoor wij geen specifieke woningen beschikbaar hebben en die derhalve in ruime appartementen gehuisvest worden die voor kleine gezinnen geschikt waren.

Vervreemden van woningen

Met ingang van 2007 hebben wij uitvoering gegeven aan ons nieuwe 'Verkoopbeleid huurwoningen 2007-2011'. In het verkoopbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen woningen in de ijzeren voorraad (ten behoeve van de primaire doelgroep) en woningen die 'Te woon' zijn. Deze woningen kunnen - afhankelijk van de marktontwikkelingen - te koop of te huur worden aangeboden. Daarnaast worden in het verkoopbeleid een drietal verkoopvarianten genoemd:

1. verkoop tegen marktwaarde;
2. verkoop met 10 procent korting voor zittende huurders of starters op de woningmarkt (waarbij de laatste groep kan participeren in een zogenaamde starterslening);
3. verkoop met 30 procent korting, waarbij de koper de woning moet terugverkoopen aan Maaskant Wonen, waarbij winst of verlies worden gedeeld (fifty-fifty).

In 2008 heeft Maaskant Wonen negen woningen verkocht. Het betreft één woning

die aan een zittende huurder is verkocht en acht woningen die ten gevolge van mutatie zijn vrijgekomen en in de vrije verkoop zijn gedaan. De zittende huurder heeft gebruik gemaakt van de 10 procentregeling. Van de bij mutatie verkochte woningen zijn er drie verkocht met 10 procent korting, vier met 30 procent en één tegen marktwaarde (zie onderstaande tabel).

In 2008 is nog een eengezinswoning verkocht waarvan de akte in januari 2009 is gepasseerd. Deze woning is verkocht met 30 procent korting.

Door ons verkoopbeleid creëren we gemengde wijken, met huur- en koopwoningen. Wij zijn van mening dat dit, samen met ons spreidingsbeleid ten aanzien van een gevarieerde bevolkingsamenstelling, een belangrijke, positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid in Stein en Elsloo. Daarnaast bieden wij starters op de woningmarkt een kans om een koopwoning te verwerven.

In 2008 zijn wij er op geattendeerd, dat voor verkopen met 30 procent korting ontheffing van het ministerie van VROM noodzakelijk was. Ter zake is overleg gevoerd en de noodzakelijke ministeriële ontheffing hebben wij inmiddels verkregen.

In 2009 gaan wij nog een aantal andere complexen voor verkoop beschikbaar stellen. Ons streven is om tot en met 2011 jaarlijks tien woningen te verkopen.

Verkoop aan	Marktwaarde	10 procent korting	30 procent korting	Totaal
Zittende huurders	0	1	0	1
Overigen	1	3	4	8
Totaal	1	4	4	9





Leefbaarheid is een verzamelterm voor een reeks van zaken die gezamenlijk bepalen hoe mensen hun leef- en woonomgeving waarderen, kortom het is een veelomvattend begrip. Leefbaarheid heeft raakvlakken met zaken als veiligheid, voorzieningenniveau, goed onderhoud van algemene ruimtes en groenvoorzieningen, contact met mede- en/of buurtbewoners, woonplezier.

In 2008 hebben wij het seniorencomplex aan de Haalbrugskensweg in Stein geoptimaliseerd. Naast het vernieuwen van de entree en het afsluiten van de groenvoorziening in verband met veiligheid zijn in het betreffende complex de bergingen aangepast en voorzieningen getroffen voor het plaatsen en opladen van scootmobiel. In het gehele complex zijn de kozijnen vervangen en voorzien van dubbele beglazing en veilig hang- en sluitwerk. Voor 2009 staat een soortgelijke exercitie gepland voor het complex zestien seniorenwoningen aan de Dross. Merkelbachstraat.

Overigens hebben wij onze woningen zowel bij mutatie (groot onderhoud) als bij planmatig onderhoud voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Daarnaast hebben wij nagenoeg alle achterpaden voorzien van verlichting. Graffiti wordt onmiddellijk door ons verwijderd nadat hiervan aangifte is gedaan.

Overlastsituaties worden veelal gezamenlijk met politie besproken en aangepakt. Gedurende 2008 hebben veelvuldig gesprekken met huurders plaatsgevonden met betrekking tot burengeschillen/overlastsituaties. Overlast wordt in overleg met de wijkagenten besproken, waarbij gezamenlijk naar buiten getreden wordt. Huisbezoeken maken hiervan deel uit. Daarnaast hebben wij de wijken bezocht, samen met de daar werkzame wijkagent. Hierbij zijn wij gezamenlijk opgetreden tegen wantoestanden zoals het illegaal dumpen van puin, overlast ten gevolge van slecht onderhoud van tuinen en erfafscheidingen et cetera.

Ten aanzien van de doelgroep Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP-ers) participeert Maaskant Wonen in regionaal verband in een samenwerkingsovereenkomst tussen het Streekgewest/GGD Zuid-Limburg en zeven corporaties. In deze overeenkomst is afgesproken dat door de GGD één fulltime-equivalent (fte) beschikbaar wordt gesteld ten behoeve van de vangnetwerkzaamheden voor deze doelgroep. De kosten worden naar rato van het aantal woningen over de zeven deelnemende corporaties verdeeld. Corporaties kunnen huurders met diverse problemen (zoals verslaving, overlast, wanbewoning en dergelijke) hier aanmelden voor professionele begeleiding. Gedurende 2008 heeft Maaskant Wonen in een aantal gevallen van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarnaast hebben wij in 2008 gezamenlijk met het Veiligheids-huis een begeleidingstraject opgestart voor een bewoner die binnen een complex woningen van Maaskant Wonen voor ernstige overlast zorgt en mede hierdoor met justitie in aanraking is gekomen. In 2009 hopen wij dit traject naar tevredenheid van partijen af te ronden.

In 2008 heeft Maaskant Wonen haar beleid met betrekking tot huisbezoek bij huurders met een huurachterstand van meer dan twee maanden gecontinueerd. Dit vindt plaats vooraleer wij vorderingen in handen van de deurwaarder stellen. Doel van dit huisbezoek is om huurders een laatste kans te bieden een betalingsregeling te treffen. Huurders stellen deze huisbezoeken op prijs. Huurders ervaren vaak een drempel om naar ons kantoor te komen en de financiële problemen te bespreken. De resultaten met betrekking tot deze acties zijn terug te vinden in de huurachterstandcijfers. Ondanks onze inspanningen hebben wij in 2008 25 keer een deurwaardersprocedure moeten starten, waarbij wij helaas vijf keer tot woningontuiming moesten overgaan.

In 2008 heeft Maaskant Wonen tijdens de huisbezoeken in het kader van de huurachterstand, de huisbezoeken met de wijkagent en

signalen uit de omgeving aandacht besteed aan illegale verhuur/onderverhuur. Wij hebben geen illegale praktijken kunnen constateren. De onrechtmatigheden die wij hebben gesignaleerd ten aanzien van gebruik (zoals hennepsteelt) worden hieronder vermeld.

In samenwerking met de corporaties in de Westelijke Mijnstreek, de Politie Limburg Zuid, het Openbaar Ministerie, Essent, UWV en de regiogemeenten heeft Maaskant Wonen in 2006 een hennepconvenant ondertekend om te komen tot een gezamenlijke en effectieve bestrijding van de hennepsteelt. Als gevolg van hennepsteelt in woningen hebben wij in 2008 één procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst gevoerd. Deze procedure heeft geleid tot ontbinding van de huurovereenkomst gevolgd door vrijwillige huuropzegging.

Met ingang van 1 mei 2008 heeft Maaskant Wonen een buurtbeheerder in dienst genomen. De buurtbeheerder fungeert als aanspreekpunt voor bewoners met betrekking tot de netheid en veiligheid van de woonomgeving. Daarnaast is hij verantwoordelijk voor de schoonmaak- en tuincontrole en ziet hij toe op het juiste gebruik van brandgangen en algemene ruimten. In samenwerking met de woonconsulent en de klachten- en mutatie-opzichter zorgt hij voor een optimale leefbaarheid in de wijk. Hij handelt vragen en klachten van bewoners af en zorgt voor een snelle en effectieve oplossing.

Het beleid om een bloemetje te bezorgen bij nieuwe huurders en bij kopers van onze woningen hebben wij in 2008 gecontinueerd. De reacties hierop blijven positief.



Het seniorencomplex aan de Haalbrugskensweg in Stein is onder handen genomen, zodat het weer voor vele jaren optimaal wooncomfort biedt aan de oudere Steindenaren. Voor 2009 staat een soortgelijke exercitie gepland voor het complex zestien seniorenwoningen aan de Dross. Merkelbachstraat.



De parkiet maakt nogal wat rommel, maar mevrouw Biesmans (1930) zou het dier voor geen goud willen missen. Zo'n 'kwetter' brengt wel gezelligheid in haar woning aan de Dirgelen in Stein, waar ze alweer vijftien jaar woont.

5 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

In het verslagjaar waren er twee huurdersbelangenverenigingen (HBV's) actief namens de huurders van Maaskant Wonen: HBV Elsloo en HBV Stein. Eind 2007 zijn de eerste gesprekken tussen deze huurdersorganisaties van start gegaan om te komen tot een fusie in 2008. Deze fusie is per 1 januari 2009 afgerond door het samengaan in de Huurdersbelangenvereniging Maaskant.

De wederzijdse taken en bevoegdheden evenals de te bespreken thema's zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In het verslagjaar is met de HBV Elsloo en HBV Stein gezamenlijk gesproken over het huurprijsbeleid 2008, de jaarstukken, de onderhouds- en financiële begrotingen, onze nieuwbouw-, herstructurerings- en revitalisatieplannen en diverse actuele ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. Ook dit jaar weer heeft het overleg op een prettige en constructieve wijze plaatsgevonden. Daarnaast hebben vertegenwoordigers van Maaskant Wonen actief deelgenomen aan de ledenvergaderingen van de huurdersorganisaties, bijvoorbeeld door het geven van een toelichting op onze plannen of door het beantwoorden van vragen van huurders.

We hebben onze huurders over actuele zaken geïnformeerd via het bewonersblad 'Maaskant Info', dat in 2008 tweemaal werd uitgegeven. Daar waar bijzondere kwesties spelen zoals herstructurering en ingrijpende onderhoudswerkzaamheden worden de betreffende huurders persoonlijk of via voorlichtingsbijeenkomsten geïnformeerd. Zo zijn de bewoners van een achtentwintigtal appartementen tellend complex aan de Heerstraat Centrum in Stein persoonlijk geïnformeerd over onze sloopplannen (gevolgd door nieuwbouw) in het kader van de herstructurering van het centrum van Stein. Tegelijkertijd heeft een inventarisatie plaatsgevonden van hun woonwensen.

Vertegenwoordiging in de raad van toezicht

Overeenkomstig artikel 11 van onze statuten hebben de huurders van de woningen van Maaskant Wonen en de in het belang van die huurders werkzame organisaties het recht om voor twee zetels een persoon uit hun kring aan de raad van toezicht voor te dragen voor benoeming in diezelfde raad. De organisaties hebben van dit recht gebruik gemaakt, waarna de heren Bongers en Jütten benoemd respectievelijk herbenoemd zijn als lid van de raad van toezicht namens de HBV Elsloo respectievelijk de HBV Stein.

Regionale klachtencommissie

Overeenkomstig artikel 16 van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) stelt Maaskant Wonen haar huurders en woningzoekenden in de gelegenheid om klachten over haar handelen of nalaten in te dienen bij een geschillencommissie. Deze Regionale klachtencommissie is een initiatief van de woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek die samenwerken in het Samenwerkingsverband van Woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek (S.W.W.M.). De samenstelling en werkwijze van deze commissie zijn in een klachtenreglement nader omschreven. Bij de Regionale klachtencommissie zijn in 2008 drie klachten ingediend over Maaskant Wonen. Twee daarvan zijn terugverwezen naar de corporatie en zijn door de klachtencommissie niet behandeld. Eén klacht met betrekking tot het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten is behandeld doch door de klachtencommissie ongegrond verklaard.



Wonen en zorg is het zesde taakveld dat de overheid heeft toegevoegd aan het Besluit beheer sociale huursector. Hierin is bepaald dat de toegelaten instelling een bijdrage levert aan de totstandkoming van huisvesting voor personen die zorg of begeleiding nodig hebben.

Maaskant Wonen verhuurt het pand Joannes Riviusstraat 15 in Elsloo voor dagopvang aan de Stichting Gehandicaptenzorg Limburg. SGL heeft hier een activiteitencentrum gevestigd waar doelgericht wordt gewerkt aan het (beter) omgaan met de gevolgen van een handicap. Deze stichting heeft te kennen gegeven dat zij geïnteresseerd is in een aantal zorgwoningen.

Bij de bouw van het seniorencomplex Franciscushof te Meers is een aparte ruimte gerealiseerd voor dagverzorging door Vivantes. De doelstelling is om zinvolle en sociale contacten voor ouderen aan te bieden. Op deze manier wordt de thuissituatie ontlast en opname in een woonzorgcentrum uitgesteld.

Met zorgverlener Vivantes zijn wij in overleg over de bouw van groepswoningen aan de Charles de Gavrestraat in Elsloo ten behoeve van de extramuraal zorg voor ouderen. Er is gekozen voor woningen voor psychogeriatrische patiënten en woningen voor somatische patiënten. Maaskant Wonen zal op deze locatie achttien zorgwoningen gaan bouwen.

Ten aanzien van de herstructureringslocatie Joannes Riviusstraat zijn in 2008 de laatste juridische verwickelingen afgesloten ten aanzien van de door omwonenden ingediende bezwaarschriften tegen de bouwvergunning (zie ook hoofdstuk 2 Kwaliteit woningbezit/Nieuwbouw). In 2009 kunnen wij met de bouw van de eerste fase starten.

Gedurende 2008 heeft Maaskant Wonen actief geparticipeerd in het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het Centrumplan van de gemeente Stein, waarvoor op 29 januari 2008 een intentieovereenkomst tussen gemeente, projectontwikkelaar en Maaskant Wonen werd ondertekend. De plannen omvatten onder meer de sloop van het voormalig gemeentehuis, uitbreiding van het winkelcentrum en herstructurering van bejaardenflat De Stevel. Gedurende het verslagjaar zijn tevens gesprekken gevoerd met het schoolbestuur van de stichting Focus en de gemeente Stein over de bouw en verhuur van een brede school in combinatie met woningbouw op de locatie Assevedostraat. In dit verband werd op 24 april 2008 door partijen een intentieovereenkomst ondertekend.

Maaskant Wonen is ultimo 2007 gestart met de mogelijkheid voor al haar huurders/bewoners van 55 jaar en ouder om een zogenaamd ServicePLUSabonnement af te sluiten. Dit initiatief van Vivantes Zorggroep biedt een uitgekiend pakket aanvullende diensten tegen gunstige tarieven op het gebied van welzijn, dienstverlening en zorg. De abonnementskosten, 12 euro op jaarbasis, zijn voor rekening van Maaskant Wonen. In onze seniorencomplexen zijn alle huurders via een informatiepakket geattendeerd op het ServicePLUSabonnement. Daarnaast hebben wij in ons bewonersblad speciale aandacht hieraan besteed. Nieuwe huurders, ouder dan 55 jaar, worden bij het ondertekenen van de huurovereenkomst op deze extra service geattendeerd. Gedurende 2008 hebben 112 huurders een abonnement afgesloten.





Ook mevrouw Urlings (1921) is een van de bewoners van het eerste uur aan de Mergelakker in Elsloo. Ze wil gefotografeerd worden samen met het schilderij dat haar zoon van haar heeft gemaakt.



Tumultueus jaar

Het eerste halfjaar van 2008 kende nog een normaal verloop hetgeen niet gezegd kan worden over het tweede gedeelte van het jaar. Na het 'omvallen' van een aantal banken in de Verenigde Staten werd ook Europa getroffen door een kredietcrisis. Deze kredietcrisis is inmiddels uitgegroeid tot een economische crisis met een recessie tot gevolg. Dit zal naar verwachting ook grote gevolgen hebben voor de corporatie. De financiële speelruimte wordt steeds krappere. Daarnaast is de rente stevig opgelopen.

Maaskant Wonen heeft veel investeringsplannen voor de komende jaren. In hoeverre die door de crisis in gevaar komen, is op dit moment nog niet duidelijk. Veel zal ook afhangen van het feit wanneer er weer een herstel komt op de financiële markten. Aan het temporiseren van investeringen zal waarschijnlijk niet ontkomen kunnen worden.

De liquiditeitspositie van de corporatie komt flink onder druk te staan. Er moet meer geld worden uitgegeven dan er bij komt. Door hogere rentebetalingen kost de crisis de corporaties jaarlijks veel extra geld. Tel daarbij op de heffing van de vennootschapsbelasting en het mag duidelijk zijn dat dit een forse aanslag is op de operationele kasstromen. Of de verkoop van woningen soelaas kan bieden, is ook nog maar de vraag. Mensen kopen minder snel.

In 2008 kende Maaskant Wonen bovenstaande problemen nog niet. Wij hebben flink geïnvesteerd in het eigen woningbezit. Aan onderhoud werd 4.096.000 euro uitgegeven en aan investeringen bij bestaande woningen 3.397.000 euro. Door deze laatste uitgaven heeft bij een aantal complexen een levensduurverlenging kunnen plaatsvinden. Bij de verkoop van woningen was in 2008 nog geen terugloop te zien. Er werden negen woningen verkocht, hetgeen leidde tot een netto verkoopresultaat van 444.000 euro.

Bijdrage aan probleemwijken

Het Rijk en de woningcorporaties hebben in 2007 een akkoord gesloten over een extra financiële inzet van de sector voor de aanpak van de veertig aandachtswijken. De corporaties zullen volgens dit akkoord de komende tien jaar 2,5 miljard euro extra beschikbaar stellen voor de aanpak van die zogenaamde Vogelaar-wijken.

De 'heffing' bestaat uit twee onderdelen: een bedrag van 26,50 euro per woongelegenheden en daarnaast een tarief van 0,18 euro per € 1.000 WOZ-waarde. Voor het jaar 2008 is Maaskant Wonen een bedrag verschuldigd van bijna 100.000 euro.

Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Onze brancheorganisatie Aedes, afgevaardigden van de woningcorporaties en de Belastingdienst zijn in overleg getreden om een praktische invulling te geven aan de belastingplicht. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe vaststellingsovereenkomst (VSO2). De eerdere afspraken uit 2007 die gemaakt zijn tussen de Belastingdienst en Aedes (VSO1) zijn hiermee komen te vervallen. In de nieuwe vaststellingsovereenkomst is onder meer aandacht besteed aan de openingsbalansproblematiek, de beëindiging van VSO1 alsmede aan de overdracht van VSO1 naar VSO2.

Maaskant Wonen heeft de effecten van de vennootschapsbelasting verwerkt in de balans en de winst- en verliesrekening over 2008. Per 1 januari 2008 is een fiscale beginbalans opgesteld. Omdat de 'commerciële' boekwaarde van het onroerende goed lager ligt dan de fiscale boekwaarde, is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil. Ingevolge RJ 272.306 dient voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen een latente belastingvordering te worden gevormd 'tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening'. Er zullen economische voordelen naar de woningcorporatie toevloeien, doordat de fiscale winst als gevolg van hogere fiscale boekwaarden, te realiseren door middel van afschrijvingen en verkoop, in de toekomst lager zal uitvallen dan de commerciële winst. Aangezien er voor

Nog een Elslonaar die geniet van zijn tuintje achter zijn seniorenwoning aan de Mergelakker: de heer Van Es (1927).



het onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie en sloop/herstructurering onvoldoende informatie beschikbaar is om tot een betrouwbare schatting van de latentie te komen, beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop. Voor Maaskant Wonen betekent dit dat er in de balans een bedrag van 274.000 euro als actieve belastinglatentie is opgenomen. Tevens is een passieve belastinglatentie van 156.000 euro opgenomen om de tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille inzichtelijk te maken.

Resultaat

Over 2008 is een positief resultaat behaald van 5.228.841 euro. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedroeg € 1.606.000. Ten opzichte van het jaar 2007 is dit een verslechtering van 2.022.000 euro. Een lager verkoopresultaat en hogere onderhoudslasten zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Het inflatievolgend huurbeleid en de herijking van de onderhoudsuitgaven leiden tot de grootste mutaties in de bedrijfswaarde.

Balans

De overige reserve neemt als gevolg van het positieve resultaat toe met 5.229.000 euro. Hierdoor komt de solvabiliteit uit op 52 procent. Dit solvabiliteitscijfer zal de komende jaren door opgelegde overheidsmaatregelen en de toekomstige nieuwbouwplannen en herstructureringsopgave fors afnemen.

Financiering

Leningportefeuille:

In de leningportefeuille heeft in het jaar 2008 de aflossing van een klimlening met een schuldrestant van 1.739.000 euro plaatsgevonden. Deze aflossing is met eigen middelen gefinancierd. De totale leningportefeuille van Maaskant Wonen bedraagt ultimo 2008 27.682.000 euro (in 2007: 30.781.000 euro). De gemiddelde rentevoet van de leningen over 2008 bedraagt 5,5 procent (in 2007: 5,49 procent).

Faciliteringsvolume WSW:

Voor het realiseren van nieuwbouwprojecten dienen wij leningen af te sluiten om de inves-

tering te kunnen financieren. Deze financiering wordt aangetrokken op de geld- en kapitaalmarkt. Dit vreemd vermogen kan aangetrokken worden onder de gunstige voorwaarden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Aan de hand van toekomstige kasstromen wordt jaarlijks vastgesteld tot welk bedrag onder deze gunstige voorwaarden kan worden geleend. Als gevolg van de vertraging van de nieuwbouwactiviteiten heeft Maaskant Wonen dit zogenaamde faciliteringsvolume niet hoeven aan te spreken.

INVESTERINGS- EN HUURBELEID

Investerings

De investeringen in 2008 ad 3.397.000 euro hebben betrekking op:

- Bij een aantal complexen is in de voorgaande jaren levensduurverlenging toegepast. Bij deze complexen is in het verslagjaar voor een bedrag van 2.303.000 euro aan onderhoudsingrepen geactiveerd.
- Voor de aanleg van centrale verwarming en de verbetering van douches is in 2008 voor een bedrag van 344.000 euro geactiveerd. Een gedeelte van deze investeringen wordt gedekt door huurverhogingen.
- De uitgaven die betrekking hebben op de realisatie van nieuwbouwprojecten bedragen 339.000 euro.
- In 2008 is voor een bedrag van 99.000 euro geïnvesteerd ten behoeve van nieuwe computerapparatuur, optimaliseren klimatologische omstandigheden en de aanschaf van een drietal bedrijfsauto's.

Desinvesteringen

In 2008 zijn in totaal negen woningen verkocht. De opbrengst hiervan bedroeg 986.000 euro. De bedrijfswaarde van de verkochte woningen was 524.000 euro en de verkoopkosten bedroegen 18.000 euro, waardoor een netto verkoopresultaat overblijft van 444.000 euro.

Huren

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2008 bedroeg 1,6 procent.



Kengetallen

	2008	2007
Gegevens woningbezit		
Goedkope woningen	580	594
Betaalbare woningen	1.313	1.308
Dure woningen	45	45
Totaal woningen en woongebouwen	1.938	1.947
Overig	2	2
Subtotaal	1.940	1.949
Garages en parkeerplaatsen	290	290
Totaal	2.230	2.239
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning in €	33.751	30.500
Gemiddelde boekwaarde per woning in €	26.640	24.702
Mutaties in het woningbezit		
Aantal opgeleverd	-	-
Aantal gekocht	-	-
Aantal verkocht	9	29
Aantal sloop	-	4
Kwaliteit van het woningbezit		
Planmatig onderhoud per woning in €	1.461	819
Niet planmatig onderhoud per woning in €	500	482
Lasten leefbaarheid per woning in €	153	303
Totaal onderhoud per woning in €	2.114	1.604
Verhuur van woningen		
Huurstijging in % per 1 juli	1,6	1,1
Mutaties in % totaal aantal woningen	5,9	5,5
Huurachterstand in % jaarhuur	0,5	0,8
Huurderving in % jaarhuur	0,9	1,0
Financiën		
Solvabiliteit in %	52,0	46,2
Liquiditeit, current ratio	0,3	0,9
Rentabiliteit totaal vermogen in %	2,4	4,7
Eigen vermogen per woning in €	18.407	15.637
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening per woning in €	829	1.863
Personeelsbezetting		
Aantal personeelsleden incl. directieleden	17	16
Fulltime formatieplaatsen	15,6	14,4



8 Verklaring van het bestuur



Het bestuur van Maaskant Wonen te Stein verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2008 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Stein, 27 mei 2009

Het bestuur,

L.M.L. Claessens
directeur-bestuurder

Twee dagen nadat deze foto is gemaakt, zijn ze precies 67 jaar getrouwd, de heer (1919) en mevrouw (1919) Reubsaet uit de Aelserhof. Ze waren in 1991 de eerste bewoner van het complex aanleunwoningen.



Bestuurlijke organisatie

De bestuurlijke organisatie bij Maaskant Wonen is ingericht volgens het zogenaamde tweelagen-model, met een raad van bestuur en een raad van toezicht.

Bestuur/directie

Het bestuur of de directie is verantwoordelijk voor de beleidsvoorbereiding, -vaststelling en -uitvoering. De directie van Maaskant Wonen werd in 2008 gevormd door de heer L.M.L. Claessens (1949), werkzaam in de functie van directeur-bestuurder sinds 1 juli 2003 en werkzaam bij Maaskant Wonen sinds 1 juli 2003.

De heer H.F.M. Creusen (1949), directeur-bestuurder sinds 1 juli 2003 en werkzaam bij Maaskant Wonen sinds 1 juli 2003, is per 24 september 2008 uit het bestuur getreden.

De bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en in een directiereglement, het zogenaamde Bestuursconvenant. De directeur heeft geen nevenfuncties.

Raad van toezicht

De raad van toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad staat het bestuur tevens met raad terzijde. Op 31 december 2008 waren de volgende personen lid van de raad van toezicht:

- H.J. Brinkhof (1940), voorzitter; geen beroep.
- L.M.G. Wassenberg (1950), vice-voorzitter; gemeenteambtenaar.
- A.J.M. Bongers (1967), lid/huurdersvertegenwoordiger; gemeenteambtenaar.
- F.H.J. Herberighs, lid (1963); adviseur.
- W.G.M. Hermans, lid (1951); gemeenteambtenaar.
- M.M. Jütten (1948), lid/huurdersvertegenwoordiger; administrateur/assuradeur.

Een lijst van nevenfuncties is beschikbaar. De samenstelling van de raad is in de loop van 2008 niet gewijzigd.

Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden luidt als volgt:

Naam	Eerste datum van benoeming	Aftredend per
H.J. Brinkhof	1 juli 2003	1 januari 2010
L.M.G. Wassenberg	1 juli 2003	1 juli 2011
A.J.M. Bongers (op voordracht huurdersorganisatie)	1 juli 2007	1 juli 2011
F.H.J. Herberighs	1 juli 2003	1 januari 2011
W.M.G. Hermans	1 juli 2003	1 juli 2010
M.M. Jütten (op voordracht huurdersorganisatie)	1 juli 2003	1 januari 2011

Uit het rooster van aftreden blijkt dat de continuïteit van de raad van toezicht op termijn niet gewaarborgd is. Behalve de heer Bongers is namelijk niemand herbenoembaar. In afwijking van hetgeen bepaald is in de statuten heeft de raad van toezicht ultimo verslagjaar dan ook

Hij komt toevallig voorbij gefietst, de heer Neven (1941). Hij is al meer dan twee decennia huurder bij Maaskant Wonen.



besloten om vanwege de continuïteit binnen de raad en in het belang van de organisatie een tweetal leden voor herbenoeming voor een tweede termijn van vier jaar voor te dragen. Besloten is tevens om die leden voor herbenoeming voor te dragen die het minste aantal dienstjaren hebben. Dit wil zeggen: die het minste aantal jaren een bestuurlijke functie vervullen bij Maaskant Wonen en haar rechtsvoorgangers. Ten aanzien van dit besluit heeft de raad van toezicht geconstateerd dat de Governancecode een herbenoeming toelaat. Bovendien heeft hierover afstemming plaatsgevonden met het ministerie van VROM.

Gedragcode raad van toezicht

De raad beschikt over een 'Gedragcode raad van toezicht van Maaskant Wonen'. Dit reglement is eind 2003 vastgesteld. In de gedragcode zijn bepalingen opgenomen over:

- de taak van de raad;
- de samenstelling van de raad, het profiel, de benoemingsprocedure en de beëindiging van het lidmaatschap;
- de spelregels voor een geval van belangentegenstelling of twijfel aan de integriteit;
- de vergaderprocedures;
- de informatie aan de raad van de zijde van het bestuur;
- benoeming, schorsing, ontslag en afwezigheid van het bestuur;
- het overleg met derden zoals accountant, ondernemingsraad en huurdersbelangenverenigingen;
- de verslaglegging door de raad;
- de honorering.

De raad onderschrijft de aanbevelingen voor de verbetering van het interne toezicht bij woningcorporaties uit het rapport 'Naar professioneel toezicht' van de Commissie Glasz en heeft - via de statuten, de gedragcode of geformaliseerde werkafspraken - gewaarborgd dat deze aanbevelingen worden nagekomen. Een uitzondering betreft aanbeveling 11: een commissaris wordt niet (her)benoemd indien hij tijdens de zittingsperiode de grens van 72 jaar zou overschrijden. Maaskant Wonen kent een dergelijke leeftijdsgrens niet, omdat we deze als willekeurig ervaren. In de statuten is een andere voorziening getroffen, namelijk het begrenzen van het aantal keren dat een toezichthouder kan worden herbenoemd. Dat kan maximaal één keer. De raad maakt, mede gezien de omvang van de corporatie, geen gebruik van instrumenten als commissies of portefeuilleverdeling, omdat de raad die instrumenten afbreuk vindt doen aan de verantwoordelijkheid van iedere toezichthouder voor het totale functioneren van de corporatie.

Op 1 januari 2007 is de Governance Code Woningcorporaties van kracht geworden als onderdeel van de Aedescode. Als lid van Aedes is Maaskant Wonen verplicht de code na te leven. Dit wil zeggen: de code toepassen of uitleggen waarom van de code (al dan niet op onderdelen) wordt afgeweken. De code heeft direct betrekking op de rol (respectievelijk de rolvulling) en de verantwoordelijkheid van het bestuur en de raad van toezicht. In het verslagjaar hebben directie en raad van toezicht afspraken gemaakt over de toepassing van de governancecode. Met de effectivering van deze afspraken zal in 2009 worden begonnen.

Profielchets voor de leden van de raad van toezicht

De Gedragcode bevat een uitgebreide profielchets voor de leden van de raad. De profielchets is verbijzonderd in drie onderdelen: voor de raad als geheel, voor een lid van de raad en voor de voorzitter. De belangrijkste onderdelen uit de profielchetsen hebben betrekking op:

- de doelstelling van de raad, de toezichthoudersfunctie en de voorzittersfunctie;
- de te vervullen taken;
- de gevraagde eigenschappen, achtergronden en kennis.



Beloning aan de directeur-bestuurders

De beloning van het bestuur is sedert 2003 overeenkomstig de richtlijnen van de Commissie Peters.

Naam	Functie	Totaal vast inkomen	Variabel inkomen	Inkomen op termijn	Vergoedingen en werkgeverslasten	Uitkering bij beëindiging dienstverband	Totaal
H.F.M. Creusen	Directeur-bestuurder	€ 96.442	€ 0	€ 200.248	€ 2.835	€ 0	€ 299.525
L.M.L. Claessens	Directeur-bestuurder	€ 96.442	€ 0	€ 19.485	€ 4.414	€ 0	€ 120.341

Vergoeding aan de leden van de raad van toezicht

De leden van de raad van toezicht ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. Deze is gebaseerd op de 'Adviesregeling honorering toezichthouders' en bedraagt op jaarbasis voor de voorzitter 7.620 euro, voor de vice-voorzitter 6.096 euro en voor de overige leden 5.080 euro per lid; totaal 34.036 euro per jaar. In het verslagjaar werd aan vergoedingen in totaal uitgekeerd een bedrag van 31.556 euro.

Vergaderingen van de raad van toezicht

De vergaderingen van de raad worden voorbereid door de directie in nauw overleg met de voorzitter van de raad. Uitgangspunten voor de agendering zijn:

- de statutaire bepalingen over vereiste voorafgaande goedkeuring van de raad voor bepaalde bestuursbesluiten;
- de afspraken die in de gedragscode vastliggen over de door de raad gewenste periodieke informatie, zodat de raad de ontwikkelingen in het bedrijf en in de branche kan volgen;
- de door de raad en directie wenselijk geachte transparantie over nieuw beleid en wijzigingen in het beleid van Maaskant Wonen;
- de afspraak tussen raad en bedrijfsleiding om via sturingsinformatie, zoals kwartaalrapportages, verantwoording af te leggen over de voortgang van de voorgenomen doelen en prestaties;
- de wens van de raad om zo nu en dan ook zelf rechtstreeks contacten te onderhouden met de accountant, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties.

De raad heeft in 2008 vijfmaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen heeft eenmaal overleg plaatsgevonden met een externe deskundige, hetgeen verderop wordt toegelicht. In de vergaderingen waren de belangrijkste gesprekspunten:

- de goedkeuring van de jaarstukken 2007: Jaarrekening en Jaarverslag 2007;
- de goedkeuring van de Begroting 2009/Financiële meerjarenbegroting 2009 - 2013;
- de goedkeuring van een aanpassing van het 'Verkoopbeleid huurwoningen 2007-2011';
- de goedkeuring van het geactualiseerde 'Strategisch voorraadbeheer';
- de goedkeuring van het op het Ondernemingsplan 2008-2011 gebaseerde Jaarplan 2009;
- de goedkeuring van een voornemen tot wijziging van de organisatiestructuur;
- de Managementletter 2007 (de interimcontrole van de accountant);



- de kwartaalrapportages over het eerste, tweede en derde kwartaal 2008;
- de effecten van de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 voor Maaskant Wonen;
- de voortgang van nieuwbouw-, herstructurerings- en revitalisatieprojecten:
 - Joannes Riviusstraat, Elsloo;
 - Charles de Gavrestraat, Elsloo;
 - Meerdel, Elsloo;
 - Centrumplan Stein:
 - De Halstraat/Heerstraat Centrum;
 - Assevedostraat;
 - Brede school De Brök;
 - Revitalisatie Diepenbeekstraat e.o., Stein.
- de taakverdeling en verantwoordelijkheden directie/bestuur;
- de Governance Code Woningcorporaties;
- het rooster van aftreden.

In zijn algemeenheid geldt dat de raad, naast bovengenoemde onderwerpen, alle zaken op het terrein van financiële continuïteit, de volkshuisvestelijke prestaties en de toekomst van de corporatie heeft besproken.

Het toetsingskader van de raad van toezicht bij het uitoefenen van zijn taak

Om een oordeel te kunnen vellen over de zaken die in de vergadering ter sprake komen, beschikt de raad over een aantal toetsingsinstrumenten. De belangrijkste daarvan zijn:

- het Ondernemingsplan;
- de jaarlijkse Bedrijfsbegroting;
- de Meerjarenbegroting;
- de stuurvariabelen uit het Financieel beleidsplan;
- het Treasury jaarplan inclusief verslag treasurycommissie;
- de jaarlijkse investeringsbegroting;
- de nota Verkoopbeleid huurwoningen;
- de gestructureerde kwartaalrapportages waarin alle verantwoordingsvelden uit het Bbsh aan bod komen;
- een voortschrijdende resultatenrekening per kwartaal en een geactualiseerde eindejaarsverwachting en investeringsbegroting per kwartaal;
- de Managementletter van de accountant;
- de Prestatieafspraken met de gemeente;
- de gesprekken van de raad met de accountant en de ondernemingsraad.

Over het algemeen kan de raad zijn goedkeuring geven aan de voorgenomen bestuursbesluiten die voorgelegd worden en kan hij ook instemmen met de overige zaken die ter verantwoording of ter kennisgeving worden besproken. Op geen enkel moment heeft de raad in 2008 een afwijkend standpunt ingenomen.

Evaluatie functioneren van de raad van toezicht

Aan de hand van een evaluatieformulier is zowel het functioneren van de raad van toezicht als geheel als van de leden en de voorzitter afzonderlijk gedurende het verslagjaar aan de orde geweest. Bij de evaluatie is vastgesteld dat de leden van de raad zich bij de vervulling van hun taak uitsluitend hebben laten leiden door de belangen van Maaskant Wonen. Van een tegenstrijdig belang of onverenigbaarheid van de raad met die belangen is in 2008 niets gebleken.

Goedkeuring van de jaarstukken 2008

Het bestuur van Maaskant Wonen heeft de Jaarrekening en het Jaarverslag 2008, waaronder het Volkshuisvestingsverslag, vastgesteld nadat de raad van toezicht de jaarstukken heeft beoordeeld. In dat verband heeft de raad tevens kennis genomen, zowel schriftelijk als in een gesprek met de accountant, van de bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle van de Jaarrekening en het Volkshuisvestingsverslag. Mede op basis hiervan heeft de raad het Jaarverslag en de Jaarrekening 2008 goedgekeurd en décharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

Overleg met externen

De raad of een vertegenwoordiging daarvan heeft in 2008 overleg gevoerd met externen. Zo werd de accountant uitgenodigd voor een toelichting op het rapport van bevindingen naar aanleiding van de controle van het Jaarverslag en de Jaarrekening 2008 van Maaskant Wonen. Daarnaast heeft de voorzitter van de raad van toezicht overleg gevoerd met de portefeuillehouder volkshuisvesting van de gemeente Stein over diverse lopende zaken.







De raad van toezicht van Maaskant Wonen heeft, ingevolge artikel 24 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2008 onderzocht en heeft daarbij kennis genomen van de door Deloitte accountants afgegeven accountantsverklaring bij de Jaarrekening, die in het Jaarverslag is opgenomen.

De raad van toezicht besluit, conform artikel 24 van de statuten van Maaskant Wonen, de verantwoordingsstukken 2008 van Maaskant Wonen goed te keuren.

Stein, 27 mei 2009

De raad van toezicht:

De heer drs. H.J. Brinkhof, voorzitter

De heer L.M.G. Wassenberg, vice-voorzitter

De heer mr. A.J.M. Bongers

De heer drs. ing. F.H.J. Herberighs

De heer W.G.M. Hermans

De heer M.M. Jütten

Ook al is hij net uit het ziekenhuis ontslagen, aan een fotoreportage voor Maaskant Wonen wil de heer Rouschop (1931) graag meewerken. Sinds twee jaar woont hij in een van de aanleunwoningen bij de Aelserhof in Elsloo.

Balans per 31 december 2008

(in € 1.000)	31-12-2008	31-12-2007
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	65.410	59.383
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	312	12
Onroerende en roerende zaken ter dienste van exploitatie	1.079	1.056
	66.801	60.451
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	34	235
Effecten	-	-
Overige	274	-
	308	235
Totaal vaste activa	67.109	60.686
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	85	117
Gemeenten	14	44
Belastingen	352	-
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa	120	128
Totaal vorderingen	572	290
Effecten	-	913
Liquide middelen	876	4.054
Totaal vlottende activa	1.448	5.257
TOTAAL	68.557	65.943



(in € 1.000)	31-12-2008	31-12-2007
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	35.673 35.673	30.444 30.444
VOORZIENINGEN		
Latente belastingverplichtingen	156	-
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	2.163 2.319	2.203 2.203
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	25.800 25.800	27.643 27.643
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	1.882	3.138
Schulden aan gemeenten	11	16
Schulden aan leveranciers	1.258	1.207
Belastingen en premies sociale verzekering	213	205
Overige schulden	293	104
Overlopende passiva	1.108 4.765	983 5.653
TOTAAL	68.557	65.943



Winst- en verliesrekening over 2008

(in € 1.000)	2008	2007
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	9.002	9.042
Vergoedingen	409	396
Overheidsbijdragen	24	7
Verkoop onroerende zaken	444	1.580
Overige bedrijfsopbrengsten	62	39
Som der bedrijfsopbrengsten	9.941	11.064
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	75	93
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-	-
Lonen en salarissen	1.031	839
Sociale lasten	89	74
Pensioenlasten	145	130
Lasten onderhoud	4.096	3.125
Overige bedrijfslasten	1.715	1.499
Som der bedrijfslasten	7.151	5.760
BEDRIJFSRESULTAAT	2.790	5.304
Rentebaten	165	154
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	280	54
Rentelasten	1.629	1.884
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	1.606	3.628
Belastingen	469	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN VÓÓR MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	2.075	3.628
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	3.154	-21.125
RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	5.229	-17.497



Kasstroomoverzicht over 2008

(in € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten

Exploitatieresultaat voor toegerekende rente		2.790
Ontvangen rente	445	
Betaalde rente	-1.629	
Belastingen	469	

-715

Aanpassingen voor:

- afschrijvingen en waardevermindering	75	
- mutatie vorderingen	631	
- mutatie kortlopende schulden	-889	
- mutatie voorzieningen	116	

-67

Kasstroom uit operationele activiteiten

2.008

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investerings in materiële vaste activa		-3.795
Desinvesteringen		524
Toename financiële vaste activa		-73

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-3.344

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Aflossing langlopende schulden		-1.842
--------------------------------	--	--------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-1.842

Toename geldmiddelen

-3.178

Opdracht

Wij hebben gecontroleerd of de in dit jaarverslag opgenomen verkorte jaarrekening bestaande uit balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht van Stichting Maaskant Wonen te Stein over 2008 op de juiste wijze is ontleend aan de door ons gecontroleerde jaarrekening 2008 van Stichting Maaskant Wonen. Bij die jaarrekening hebben wij op 27 mei 2009 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de verkorte jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2008 van Stichting Maaskant Wonen. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de verkorte jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht.

Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de verkorte jaarrekening op de juiste wijze is ontleend aan de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel is de verkorte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten op de juiste wijze ontleend aan de jaarrekening.

Toelichting

Wij vestigen er de aandacht op dat voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de entiteit en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle de verkorte jaarrekening dient te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekening, waaraan deze is ontleend, alsmede met de door ons daarbij op 27 mei 2009 verstrekte goedkeurende accountantsverklaring. Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Maastricht, 27 mei 2009

Deloitte Accountants B.V.

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

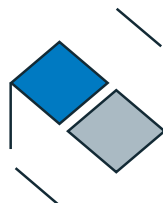
Colofon

Drukwerkbegeleiding en eindredactie
VOF Franc Coenen Publiciteit, Elsloo

Fotografie
Klaus Tummers, Heerlen

Vormgeving en print
Drukkerij Schrijen-Lippertz
Voerendaal / Stein

Maaskant Wonen verhuurt bijna 2.000 woningen in Stein en Elsloo. In deze twee woonkernen van de gemeente Stein wonen samen ongeveer 21.000 personen verdeeld over 8.900 huishoudens. Het woningaanbod varieert van kleine eengezinswoningen en eenvoudige flats tot zorgwoningen en ruime appartementen. De huurprijzen lopen uiteen van circa 220 tot 800 euro per maand. Het marktaandeel is ongeveer 22 procent. Naast woningen verhuurt Maaskant Wonen ook garages, parkeerplaatsen en commerciële ruimtes.



Bezoekadres:

Drossaert Jonker
van Kesselstraat 8 te Stein

Correspondentieadres:

Postbus 18, 6170 AA Stein

Telefoon:

(046) 420 35 35

Telefax:

(046) 420 35 45

E-mail:

info@maaskantwonen.nl

Internet:

www.maaskantwonen.nl