

Stichting **Maaskant** Wonen

JAARSTUKKEN 2010

MAASKANT WONEN

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

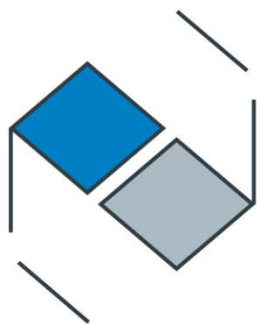
Internet:

www.maaskantwonen.nl

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 8.800 huishoudens. Het woningaanbod varieert van kleine eengezinswoningen en eenvoudige flats tot zorgwoningen en ruime appartementen. De huurprijzen lopen uiteen van circa 260 tot 900 euro per maand. Het marktaandeel is ruim 20 procent. Naast woningen verhuurt Maaskant Wonen ook garages, parkeerplaatsen en commerciële ruimtes.

INHOUDSOPGAVE

JAARVERSLAG 2010	4
INLEIDING	5
ORGANISATIE EN PERSONEEL	7
KWALITEIT WONINGBEZIT	10
TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WONINGEN	13
LEEFBAARHEID	16
BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER	19
WONEN EN ZORG.....	20
FINANCIËEL BELEID EN BEHEER	22
KENGETALLEN	26
VERKLARING VAN HET BESTUUR.....	27
VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT.....	28
VERKLARING VAN DE RAAD VAN TOEZICHT	33
JAARREKENING 2010	35
BALANS PER 31 DECEMBER 2010 NA RESULTAATBESTEMMING	36
WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010	38
KASSTROOMOVERZICHT	39
GRONDSLAGEN VAN DE BALANSWAARDERING, RESULTAATBEPALING EN KASSTROOMOVERZICHT	40
TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING	45
ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	59
OVERIGE GEGEVENS 2010	60
CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT.....	62
BIJLAGE JAARSTUKKEN 2010	64
SPECIFICATIE OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	65



Stichting **Maaskant** Wonen

JAARVERSLAG 2010

INLEIDING

De inleiding van ons jaarverslag over 2009 begon als volgt: *"Het jaar 2009 heeft duidelijk gemaakt dat woningcorporaties in de hoek zitten waar de klappen vallen. Naast de gevolgen van de financiële crisis kregen we te maken met een opeenstapeling van kabinetsmaatregelen. Te denken valt hierbij aan de integrale vennootschapsbelasting, het inflatievolgend huurbeleid en de Vogelaarheffing."*

Een sombere toekomst

In het verslagjaar werd deze constatering eens te meer bevestigd. De toon voor 2010 werd gezet met de aankondiging van een beschikking door de Europese Commissie. Van een jubelstemming over dit staatssteundossier kan geen sprake zijn. Corporaties mogen staatssteun alleen nog inzetten voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De stelregel is dat alle activiteiten niet-DAEB zijn, tenzij het sociale huurwoningen met een kale huur tot 652 euro per maand, maatschappelijk vastgoed of leefbaarheidsinvesteringen betreft. De Europese Commissie kent vier vormen van staatssteun: WSW geborgde leningen, Bijzondere projectsteun, Project- en saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Goedkopere grondprijzen. De tweede regel is dat corporaties nooit te veel staatssteun mogen ontvangen. Om het recht op staatssteun te behouden moet 90 procent van de nieuwe DAEB-huurcontracten worden aangegaan met huishoudens met een verzamelinkomen onder de 33.614 euro per jaar.

Naast het staatssteundossier kregen we in 2010 te maken met een wisseling van de wacht in Den Haag. Het nieuwe regeerakkoord belooft niet veel goeds voor de sociale huursector. Onderstaand een kleine selectie van punten hieruit:

- Er komt een jaarlijkse heffing voor de huurtoeslag voor verhuurders met meer dan 10 woningen. Deze moet 760 miljoen euro opbrengen vanaf 2014.
- De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.
- De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie plus 5 procent toe te staan.
- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Het moge duidelijk zijn dat onze missie: *"We zijn er met name voor mensen die niet op andere wijze in hun woonbehoefte kunnen voorzien"* door voornoemde maatregelen onder druk komt te staan. Maar ondanks alle obstakels zullen we een eigen koers blijven varen teneinde onze doelstellingen te realiseren. Dat betekent dat we wel rekening houden met politieke beslissingen maar ons hierdoor niet laten leiden. Maaskant Wonen blijft staan voor *"zorgeloos wonen"*, uiteraard zonder efficiency en effectiviteit uit het oog te verliezen. Dankzij een weloverwogen financieel beleid willen we ervoor zorgen dat Maaskant Wonen haar maatschappelijke verantwoordelijkheid kan blijven dragen.

Dit neemt niet weg dat wij onze nieuwbouwplannen steeds weer zullen toetsen aan onze doelstellingen. Zo hebben de ervaringen die opgedaan zijn bij de bouw van fase 1 aan de Joannes Riviusstraat, ertoe geleid dat het plan voor fase 2 volledig is gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijk plan. Ook andere plannen zijn heroverwogen en aangepast. Dit heeft geleid tot een eenvoudiger bouwwijze en lagere investeringskosten. Het voorgaande sluit aan bij de algemene verwachting dat de investeringen van corporaties de komende jaren sterk dalen.

Projecten

Ten aanzien van het realiseren van woningen met zorg in Elsloo heeft Maaskant Wonen in juli 2010 twaalf seniorenwoningen opgeleverd (nieuwbouw Joannes Riviusstraat, fase 1). Fase 2 gaat in 2011 van start. De voorbereidingen voor de bouw van 18 zorgwoningen aan de Charles de Gavrestraat in Elsloo verloopt voortvarend. Naar verwachting zal in 2011 met de bouw gestart worden.

De nieuwbouw van 37 levensloopbestendige woningen in het centrum van Stein – op de hoek van de De Halstraat/Heerstraat Centrum – is niet doorgedaan. Door bezwaren van omwonenden verdween het ontwerp begin 2010 in de prullenbak. Inmiddels heeft de architect een nieuw ontwerp voor 35 appartementen vervaardigd. Daarnaast gaan we in het centrum van Stein 29 levensloopbestendige woningen realiseren op de locatie Assevedostraat-Gavarellestraat-De Halstraat en een Brede school aan de De Halstraat. Alle nieuwbouwprojecten gaan in het najaar van 2011 van start.

Governance en KWH

Maaskant Wonen heeft zich in 2009 laten visiteren. Weliswaar scoorden we goed (met een rapportcijfer 7,4), er waren natuurlijk ook verbeterpunten. Eén daarvan was de informatievoorziening over governance op onze website. Hierin is inmiddels verandering gekomen. Vanaf oktober 2010 beschikt Maaskant Wonen over een nieuwe website met uitgebreide info over de governance.

Door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) is in 2010 een quick scan uitgevoerd met het oog op eventuele invoering van het KWH-Huurlabel voor Maaskant Wonen. Uit deze quick scan bleek dat wij op een groot aantal punten aan het label voldoen. Het behalen van de resterende punten die noodzakelijk zijn voor het KWH-label wegen niet op tegen de noodzakelijke investeringen op financieel en personeel gebied. Daarom hebben wij besloten om het KWH-label niet in te voeren.

Energiebesparende maatregelen

Door het treffen van energiebesparende maatregelen (zowel bouw- als installatietechnisch) hebben we het EPA-label van zestien seniorenwoningen aan de Dross. Merkelbachstraat in Stein met twee stappen verbeterd. Daarnaast hebben we diverse woningen in verschillende complexen voorzien van HR++-isolatieglas en HR-ketels. In het verslagjaar hebben we voorbereidingen getroffen voor het labelen van ons volledige woningbezit en voor de start van een pilotproject in één van onze woningcomplexen in Elsloo.

Organisatie

In 2010 is het voorgenomen Werknemers Tevredenheids Onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft door middel van een schriftelijke enquête plaatsgevonden. Over diverse thema's zoals: Mijn werk, Mijn bedrijf en ik, Samenwerking, Leiding en Veiligheid moesten vragen beantwoord worden. Alle medewerkers hebben aan het onderzoek deelgenomen. De positieve uitkomst was aanleiding om het in 2009 opgestelde personeelsbeleid voort te zetten.

Stein, 10 mei 2011

Laurent Claessens,
directeur-bestuurder

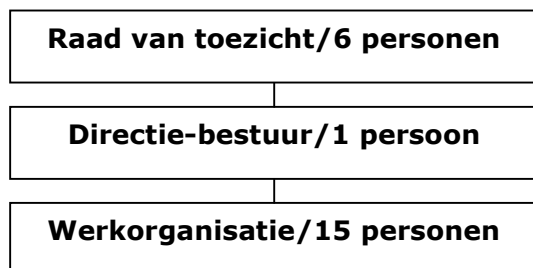
ORGANISATIE EN PERSONEEL

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.
- Statutair werkgebied: De Westelijke Mijnstreek, te weten de gemeenten Stein, Beek, Schinnen-Onderbanken en Sittard-Geleen.

Organisatie

Organogram



Bestuurlijke organisatie

Ultimo verslagjaar vormde de heer L.M.L. Claessens de directie van Maaskant Wonen. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten.

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 2010 telde de werkorganisatie vijftien medewerkers. Op de afdeling financiën zijn vier medewerkers werkzaam, op de afdeling wonen vijf, op de afdeling techniek vijf en op het directiesecretariaat één.

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 2010 bedroeg de totale formatie (directie èn werkapparaat) 15,2 voltijds formatieplaatsen. Per 31 december 2010 heeft Maaskant Wonen, inclusief de directie, zestien personeelsleden in dienst. Het personeelsbestand bestaat uit acht mannen en acht vrouwen. Het percentage parttimers bedraagt 18,75. Het personeelsverloop is relatief laag, hetgeen tot uitdrukking komt in het gemiddeld lange dienstverband: 10,1 jaren. Het lage verloop is ook van invloed op de leeftijdsopbouw:

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

De gemiddelde leeftijd van het personeel is 43 jaar.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2010 4,8 procent. We streven ernaar om het verzuimpercentage door een preventief verzuimbeleid, intensieve verzuimbegeleiding en samenwerking met onze Arbodienst verder omlaag te brengen.

Personeelsvergadering

Bij gebrek aan kandidaten beschikt Maaskant Wonen niet over een ondernemingsraad en voert de directie organisatiebreed overleg met het personeel. In het verslagjaar hebben twee van deze zogenaamde Personeelsvergaderingen plaatsgevonden: op 25 maart en op 7 december 2010. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren de Klokkenluiderregeling van Maaskant Wonen, een aantal aanvullende personele regelingen en/of secundaire arbeidsvoorwaarden alsmede het plan van aanpak van ons nieuwe Ondernemingsplan 2012-2015.

Partners in de volkshuisvesting: samenwerking met derden/lidmaatschappen

"We zijn een sociale verhuurder die staat voor prettig wonen met een goede prijs-kwaliteitverhouding. 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 behouden en eventueel verbeteren van 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 èn 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 partijen

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 en collega-corporaties betreffende de opstelling van de *"Ontwerp structuurvisie Westelijke Mijnstreek"*. Daarnaast is er periodiek overleg over woonwagenzaken. In 2010 heeft er bovendien regelmatig overleg plaatsgevonden met alle betrokkenen over het gewijzigde Centrumplan Stein. De planwijziging is een direct gevolg van de brand die het Winkelcentrum van Stein eind 2009 volledig heeft verwoest.

Vivantes Zorggroep

Met de *Vivantes Zorggroep*, 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 de regionale woningmarkt: de "*Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek*". Aansluitend hebben de betrokken partijen een regionaal woningmarktonderzoek laten uitvoeren, het "*Woononderzoek 2009*", dat belangrijk aanvullend informatiemateriaal heeft opgeleverd. Hieruit voortvloeiend is in 2010 de "*Ontwerp Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek*" opgesteld, waarin de regiogemeenten de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor het wonen aangeven.

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 van 5,2 miljoen euro 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.

KWALITEIT WONINGBEZIT

In 2010 heeft Maaskant Wonen veel aandacht besteed aan de instandhouding en verbetering van haar woningbezit. Dit blijkt ook uit de cijfers over het boekjaar 2010. Er is een totaalbedrag van 4,8 miljoen euro uitgegeven. Hierdoor is het kwaliteitsniveau van een groot aantal woningen verbeterd. Intern bewaken wij dit door het uitvoeren van inspecties. Ook de signalen die ons bereiken via huurders en de huurdersbelangenorganisatie HBV Maaskant zijn belangrijke indicatoren voor de kwaliteit van onze woningen, wijken en woonomgeving.

Begin 2009 waren al onze woningen voorzien van een energielabel, het zogenaamde EPA-certificaat. Door wijziging van regels en voorschriften zijn wij helaas gedwongen om onze woningen opnieuw te voorzien van een energielabel. In 2010 zijn wij gestart met het in kaart brengen van de energetische kwaliteit van onze woningen voor de opstelling van een strategisch energieplan. Hierbij hebben wij Bouwhulp Groep uit Eindhoven ingeschakeld, een adviesbureau dat nauw samenwerkt met Senter Novem. Dit strategisch energieplan geeft inzicht in de maatregelen die noodzakelijk zijn om de woningen naar een acceptabel energetisch niveau te brengen en de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Ons voornemen is om het energielabel van onze woningen met twee niveaus te verhogen door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Hiermee willen we de energiekosten voor onze bewoners aanzienlijk terugbrengen in het kader van de afspraken uit het Energieconvenant dat is afgesloten tussen Aedes, de Woonbond en het ministerie van WWI. Om ervaring op te doen met het treffen van energiebesparende maatregelen gaan we in 2011 onder regie van de Bouwhulp Groep een pilot uitvoeren in één van onze woningcomplexen in Elsloo.

Tenslotte vermelden we hier de renovatie van een complex van zestien seniorenwoningen aan de Dross. Merkelbachstraat te Stein, waar we de energieprestatie in 2010 met twee labels hebben verbeterd door het treffen van diverse energiebesparende maatregelen zoals isolerende beglazing, dakisolatie en het vervangen van de blokverwarming door een individuele HR-combiketel.

Strategisch voorraadbeheer

Strategisch voorraadbeheer is het bepalen van een toekomstgerichte strategie voor het gehele woningbezit in de vorm van het vaststellen van de exploitatieduur, herstructurering, sloop of vervangende nieuwbouw. In onze complexengids hebben we per complex de strategie voor de komende jaren aangegeven. Deze strategie is mede bepalend voor onze meerjarenonderhoudsbegroting.

Klachten- en mutatieonderhoud

Klachtenonderhoud heeft betrekking op het herstellen of vervangen van onderdelen in woningen op basis van klachtmeldingen van huurders. Bij mutatieonderhoud gaat het om de uitvoering van kleine onderhoudswerkzaamheden bij mutaties. Maaskant Wonen neemt bovendien het huurdersonderhoud voor haar rekening. In 2010 is in totaal 1.236.000 euro uitgegeven aan klachten- en mutatieonderhoud.

Planmatig onderhoud

In 2010 is voor 1.413.000 euro uitgegeven aan planmatig onderhoud. De werkzaamheden bestonden onder andere uit het uitvoeren van buitenschilderwerk, het vervangen van bestaande cv-ketels door energiezuinige exemplaren en het vervangen van houten kozijnen door kunststof exemplaren in diverse complexen. Van een complex van 40 seniorenwoningen aan de Aelserhof werden onder meer de hoofdentrees

vernieuwd, de balkons opgehoogd en domoticavoorzieningen aangebracht zoals alarmering en beugels.

Groot onderhoud of renovatie

Bij groot onderhoud of renovatie worden de al wat oudere woningen aangepast aan de eisen van deze tijd. De aanpassing vindt plaats bij mutatie of op projectmatige basis en heeft in het algemeen betrekking op het vernieuwen van badkamer, keuken en toilet. In 2010 zijn circa veertig woningen bij mutatie gerenoveerd. Hiermee was een bedrag gemoeid van 950.000 euro. Na renovatie is de huurprijs van deze woningen opgetrokken naar het niveau van de streefhuur. Daarnaast is aan circa veertig woningen op projectmatige basis groot onderhoud uitgevoerd; kosten ongeveer 1 miljoen euro.

Leefbaarheid

In het kader van de fysieke leefbaarheid is in het verslagjaar in totaal 169.000 euro uitgegeven. De uitgaven hadden betrekking op het onderhoud aan groenvoorziening, bestrating en instandhouding en opschoning van brandgangen/-paden.

Bovendien is de complete groenvoorziening rondom de woningcomplexen aan de Van der Marckstraat, Aelserhof en Meerdel/Elserheggen opnieuw ingericht. In verband met slechte weersomstandigheden is een aantal van deze werkzaamheden pas in 2011 afgerond.

Daarnaast heeft Maaskant Wonen er gedurende de winterperiode voor gezorgd dat de toegangspaden rondom onze seniorencomplexen sneeuw- en ijsvrij zijn gehouden.

Nieuwbouw

Joannes Riviusstraat/Elsloo, fase 1: 12 appartementen

Dit nieuwbouwcomplex, bestaande uit twaalf levensloopbestendige appartementen, is in juli 2010 opgeleverd en in exploitatie genomen. De stichtingskosten per woongelegenheden bedragen meer dan 200.000 euro. Deze worden hieronder gespecificeerd en gemotiveerd:

Project	Aantal woningen	Stichtingskosten Per woning	Motivering overschrijding € 200.000
Joannes Riviusstraat fase 1	10	€ 207.623	De overschrijding wordt veroorzaakt door het toepassen van duurzame materialen, energiebesparende maatregelen, het uitbetalen van planschade en de hoge kosten voor archeologisch onderzoek.
Joannes Riviusstraat fase 1	2	€ 273.839	Deze woningen zijn bestemd voor het duurdere segment. Ook hierbij zijn extra kosten gemaakt door het uitbetalen van planschade en hoge kosten voor archeologisch onderzoek.

Joannes Riviusstraat/Elsloo, fase 2: 19 appartementen

In het laatste kwartaal van 2010 zijn wij gestart met een onderzoek naar de nieuwbouwmogelijkheden voor nog een appartementencomplex aan de Joannes Riviusstraat in Elsloo. Samen met onze architect en de gemeentelijke stedenbouwkundige hebben we een plan ontwikkeld voor de bouw van 19 levensloopbestendige appartementen dat momenteel als schetsontwerp uitgewerkt wordt.

Charles de Gavrestraat/Elsloo

Samen met de regionale zorgaanbieder Vivantes Zorggroep ontwikkelen we aan de Charles de Gavrestraat in Elsloo een nieuw verpleeghuis en 18 zorgtoegankelijke woningen. In het najaar van 2011 gaan de bouwwerkzaamheden van start.

Hoek De Halstraat/Heerstraat Centrum/Stein, 35 appartementen

In het centrum van Stein, op de hoek van de De Halstraat en Heerstraat Centrum gaat Maaskant Wonen 35 levensloopbestendige appartementen bouwen. Een gedeelte van de bestaande 44 appartementen op deze locatie is al gesloopt. In het najaar van 2011 wordt begonnen met de nieuwbouwwerkzaamheden.

Locatie Assevedostraat/Stein, 29 appartementen

In samenspraak met de Gemeente Stein hebben we het nieuwbouwproject op de locatie Assevedostraat-Gavarellestraat-De Halstraat in het verslagjaar uitgewerkt tot een afgerond bouwkundig geheel. In het najaar van 2011 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.

Brede school De Brök te Stein

Samen met de Gemeente Stein heeft Maaskant Wonen de intentie uitgesproken om een brede school te realiseren aan de De Halstraat in Stein. In het najaar gaan de bouwwerkzaamheden van start.

Centrumplan te Stein/De Stevel

Maaskant Wonen is voornemens om de bestaande 85 seniorenwoningen in het centrum van Stein (De Stevel) te slopen om ter plaatse, in combinatie met het nieuwe winkelcentrum, zorgwoningen terug te bouwen samen met Vivantes Zorggroep. Ten gevolge van de brand in het winkelcentrum (in oktober 2009) is een gewijzigde situatie ontstaan ten aanzien van het Centrumplan van Stein. Maaskant Wonen beraadt zich over de nieuwe situatie.

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 2010 aan deze taakstelling voldaan. 75 procent van de vrijgekomen woningen onder de aftoppingsgrens hebben we aan onze primaire doelgroep toegewezen. De resterende 25 procent heeft betrekking op het huisvesten van sociale en medische urgenties, vergunninghouders, op toewijzingen in verband met de herstructurering 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.

Op het eind van het verslagjaar zijn wij nog verrast met de invoering van de Europese richtlijn per 1 januari 2011. Wij hebben sterke twijfels bij de voordelen van de invoering hiervan vanwege ons sterke streven naar gemengde wijken ook wat betreft de inkomens van de bewoners.

Daarnaast is de uitvoering van de extra huurverhoging voor huurders met een inkomen dat boven 43.000 euro ligt moeilijk uitvoerbaar. Wij hebben namelijk geen inzicht in de inkomens van de zittende huurders. Samenwerking met een derde partij zoals de belastingdienst is een voorwaarde.

De beheersovereenkomst tussen Maaskant Wonen en de gemeente Stein met betrekking tot de woonwagenlocaties heeft in het verslagjaar wederom extra inspanning gevraagd. Het beheer van de locaties, in het bijzonder de klantcontacten en de huurincasso, vergen veel tijd, tact en energie van onze medewerkers.

In het verslagjaar zijn wij een procedure gestart tegen één bewoonster van een complex van 44 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. Ondanks diverse aanbiedingen van passende woonruimte onzerzijds weigert deze huurder de woning te verlaten.

Gedurende het verslagjaar hebben wij 31 procent van het aantal vrijkomende 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 "de Weekkrant Limburg". Tevens wordt in dit huis-aan-huisblad verantwoording afgelegd over de toewijzingen.

Op 1 oktober 2008 is dit aangepast woonruimteverdelingsysteem geïntroduceerd. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het oude systeem hebben betrekking op de criteria urgentie en woonduur. Woningzoekenden kunnen interactief inschrijven en wekelijks reageren op vrijgekomen woningen. Momenteel is een van de participerende corporaties druk doende om haar automatisering elders onder te brengen, waardoor Maaskant Wonen voor keuzes wordt gesteld. Maaskant Wonen kan ervoor kiezen om met de participerende corporatie eveneens te kiezen voor een ander automatiseringssysteem en dus een ander woonruimteverdelingsysteem of Maaskant Wonen kan kiezen voor het behouden van het huidige systeem. In 2011 zal hieromtrent nadere besluitvorming plaatsvinden.

Verhuren van woningen

In 2010 heeft Maaskant Wonen 134 woningen verhuurd, waarvan 12 nieuwbouwwoningen. Gelet op het aantal reacties per geadverteerde woning blijft de druk op de sociale woningvoorraad bestaan.

Type woning	Aantal geadverteerd	Aantal reacties	Gemiddeld aantal reacties
Appartement	18	881	49
Eengezinswoning	12	1355	113
Seniorenwoning	12	196	16

In tegenstelling tot cijfers uit diverse landelijke en regionale onderzoeken blijft de vraag naar eengezinswoningen groot.

Van de 134 woningen zijn 42 woningen geadverteerd en 92 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden, aan kandidaten vanuit de herstructurering, op basis van woningruil en in het kader van de huisvesting van asielzoekers.

Wij moesten ook in 2010 constateren dat de verhuur van dure woningen evenals in 2009, moeizaam verloopt. Gebleken is dat de traditionele promotionele activiteiten voor deze dure woningen niet meer volstaat en dat verhuur meer aandacht vergt. Extra adverteren, zowel binnen als buiten de regio, is vereist.

Vergunninghouders

Gedurende het verslagjaar hebben wij zeven woningen en Woningstichting Urmond één woning voor deze doelgroep beschikbaar gesteld. Eind 2010 hadden wij de taakstelling nagenoeg behaald voor wat betreft de huisvesting van vergunninghouders. De problematiek die wij ondervinden bij het huisvesten van deze doelgroep, is vooral het grote aantal eenpersoonshuishoudens, waarvoor wij geen specifieke woningen beschikbaar hebben en die derhalve in ruime appartementen gehuisvest worden die voor kleine gezinnen geschikt zouden zijn. Daarnaast worden wij geconfronteerd met vergunninghouders, waarvan de verblijfsvergunning wordt ingetrokken. Vervolgens worden deze in centra geplaatst in afwachting van uitzetting en blijft de huurovereenkomst doorlopen. In 2010 hebben wij in een tweetal van deze zaken, via een juridische procedure, de huurovereenkomst kunnen ontbinden.

Vervreemden van woningen

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

1. verkoop tegen marktwaarde;
2. verkoop met 10 procent korting voor zittende huurders of starters op de koopmarkt

In 2010 heeft Maaskant Wonen besloten om de verkoop met 30 procent korting niet meer aan te bieden. Daarnaast hebben wij in 2010 een woning die in 2009 verkocht is geworden met 30 procent korting teruggekocht.

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 bevolkingsstelling, een belangrijke, positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid in Stein en Elsloo. Daarnaast bieden wij starters op de koopmarkt een kans om een koopwoning te verwerven.

In 2010 heeft Maaskant Wonen tien woningen verkocht: twee woningen die aan zittende huurders zijn verkocht en acht woningen die ten gevolge van mutatie zijn vrijgekomen en in de vrije verkoop zijn gedaan. Alle acht bij mutatie verkochte woningen zijn verkocht aan starters op de koopmarkt.

VERKOOP aan:	Marktwaarde	10 procent korting	Totaal
<i>Zittende huurders</i>	0	2	2
<i>Overigen</i>	0	8	8
Totaal	0	10	10

Eind 2010 hebben wij nog een aantal complexen voor verkoop beschikbaar gesteld. Dit heeft ons in de gelegenheid gesteld om ons doel, het jaarlijks verkopen van tien woningen, te behalen. Naar het zich laat aanzien zal de verkoop van 10 woningen in 2011, ondanks dat de banken terughoudender zijn geworden met het verstrekken van hypotheek, geen problemen opleveren. Voor de periode vanaf 2012 zal in 2011 een nieuw verkoopbeleid worden opgesteld.

LEEFBAARHEID

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. Om duidelijk aan te geven wat Maaskant Wonen onder leefbaarheid verstaat, hebben wij in 2009 leefbaarheidsbeleid opgesteld en leefbaarheid als volgt gedefinieerd: "Individuele en wijkgebonden activiteiten die onder te verdelen zijn in sociale en fysieke aspecten." Maaskant Wonen kent daarom vier vormen van leefbaarheid:

- Individuele sociale activiteiten - Wijkgebonden sociale activiteiten
- Individuele fysieke activiteiten - Wijkgebonden fysieke activiteiten

Individuele sociale activiteiten

Hieronder verstaan we bestrijding van woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanering en tweedekansbeleid en welkomstbijeekkomsten voor nieuwe bewoners.

Individuele fysieke activiteiten

Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting en afsluiten portieken.

Wijkgebonden sociale activiteiten

Hieronder kunnen vallen ondersteuning bewonersinitiatieven, sponsoring van buurtactiviteiten, invoering en handhaving leefregels, inzetten van gebiedsgericht personeel, uitvoeren van leefbaarheidsonderzoeken en wijkschouwen.

Wijkgebonden fysieke activiteiten

Het gaat hier om uitgaven in het kader van buurtcentra, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimten, schoonmaakacties en graffiti verwijdering.

Activiteiten

Hieronder geven wij een opsomming van de activiteiten die Maaskant Wonen in 2010 heeft ontplooid in het kader van de leefbaarheid.

16 seniorenwoningen Dross. Merkelbachstraat

We hebben de bereikbaarheid en de veiligheid van het seniorencomplex aan de Dross. Merkelbachstraat geoptimaliseerd. Naast het aanbrengen van een duidelijk zichtbare entree en de mogelijkheid tot het afsluiten daarvan zijn voorzieningen getroffen om de veel gebruikte scootmobiel te parkeren en op te kunnen laden. In het gehele complex zijn de houten kozijnen vervangen door kunststof exemplaren met veilig hang- en sluitwerk. In 2010 is dit project afgerond.

54 woningen Nieuwdorp

In 2009 en 2010 hebben wij de 36 portieketagewoningen aan de Baesweiler- en Kuringenstraat alsmede de 18 twee-op-een-woningen aan de Kamper- en Tripsstraat volledig gerenoveerd. De buitenzijde van de woningen is veranderd voor wat betreft de entrees, balkons en metselwerk. Daarnaast zijn, daar waar bewoners dit wensten, alle voorzieningen in de woning grondig gerenoveerd. Als afsluiting van dit project hebben we wij in september 2010 een gezellige middag georganiseerd voor de bewoners en hun kinderen.

34 woningen Aelserhof

In 2010 is de laatste hand gelegd aan de werkzaamheden in de aanleunwoningen Aelserhof. De entrees zijn volledig aangepast en de balkons en terrassen voldoen weer aan de normen voor geboden toegang. De werkzaamheden in de woningen (die in 2009

gestart zijn) en de overige verbeteringen die in 2010 zijn afgerond, hebben deze woningen weer geschikt gemaakt voor de specifieke doelgroep namelijk de senioren die aangewezen zijn op verzorging en hulp vanuit het aangrenzende verpleeghuis.

Algemeen

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

Woonoverlast

Overlastsituaties worden veelal gezamenlijk met politie besproken en aangepakt. Gedurende 2010 hebben diverse 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.

Hennepteelt

Als gevolg van hennepeteelt in woningen hebben wij in 2010 geen procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst gevoerd. Er is één hennepplantage in ons woningbezit aangetroffen. De betreffende bewoner heeft vrijwillig de huur opgezegd. Wel zijn wij gestart met een procedure inzake handel in harddrugs vanuit een huurwoning. Deze procedure heeft geleid tot een vonnis, waarin de huurovereenkomst ontbonden is. In 2011 heeft de afronding hiervan plaatsgevonden. In het kader van een zo effectief mogelijke bestrijding van hennepeteelt werken we binnen een in 2006 afgesloten hennepconvenant, samen met de corporaties in de Westelijke Mijnstreek, de Politie Limburg Zuid, het Openbaar Ministerie, Essent, UWV en de regiogemeenten.

Zeer moeilijk plaatsbaren (ZMP-ers)

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 2010 heeft Maaskant Wonen in een aantal gevallen van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Daarnaast hebben wij in 2010 samen met het Veiligheidshuis, PIW (Partners In Welzijn) of Hulp at Home, via een zogenaamd zeer moeilijk plaatsbaren contract (ZMP-overeenkomst) huisvesting aangeboden aan een vijftal moeilijk plaatsbaren. Hierdoor komt het totaal op 10 huishoudens, waarvoor een ZMP-overeenkomst geldt. Inmiddels heeft één huishouden in verband met problemen in de buurt de huurovereenkomst in 2010 beëindigd. Bij een ander huishouden heeft Maaskant Wonen besloten om een juridische procedure te starten. Deze procedure was ultimo boekjaar nog niet afgerond. In de overige zaken hebben tussentijdse evaluaties plaatsgevonden of staan evaluaties gepland. Voor wat betreft het woongedrag van deze huurders zijn alle betrokken partijen tot op heden positief.

Schuldsanering

In 2010 heeft Maaskant Wonen haar beleid met betrekking tot huisbezoek bij huurders met een huurachterstand van meer dan twee maanden gecontinueerd. Dit vindt plaats

vooralere 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 ervaren deze huisbezoeken als positief. 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 (34 huisbezoeken) hebben wij in 2010, 24 keer een deurwaardersprocedure moeten starten. In de meeste gevallen hebben wij een betalingsregeling kunnen treffen doch in negen zaken hebben wij de ontruiming moeten aanzeggen. In 5 zaken hebben de betreffende huurders nog een regeling kunnen treffen, waardoor zij de ontruiming hebben kunnen voorkomen. In vier zaken hebben wij tot ontruiming moeten overgaan. Opgemerkt zij dat het in twee zaken asielzoekers betrof, waarvan de verblijfsvergunning ingetrokken is en die hun huur niet meer betaalden.

Laatste kans beleid

In 2010 heeft Maaskant Wonen de kaders van het laatste kans beleid op papier gezet. Uitgangspunt is om zowel intern als extern duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot de laatste kans die wij aan probleemhuurders op het gebied van gedrag en/of betaling willen bieden. Uiteraard zal elke kwestie zorgvuldig gewogen dienen te worden vooraleer nadere besluitvorming met betrekking tot het bieden van deze laatste kans plaats vindt.

Woonfraude

In 2010 heeft Maaskant Wonen tijdens de huisbezoeken en vanuit signalen uit de omgeving aandacht besteed aan illegale verhuur/onderverhuur. Wij hebben in 2010 geen illegale verhuur/onderhuur kunnen constateren. De door ons in 2009 in gang gezette zaken met betrekking tot illegale bewoning zijn in 2010, na rechterlijke uitspraak, opgelost.

Buurtbeheerder

Maaskant Wonen beschikt over een buurtbeheerder. De buurtbeheerder fungeert als aanspreekpunt voor bewoners met betrekking tot de netheid en veiligheid van de woonomgeving. Daarnaast is de buurtbeheerder verantwoordelijk voor de schoonmaak- en tuincontrole en houdt toezicht op het juiste gebruik van brandgangen en algemene ruimten. In samenwerking met de woonconsulenten en de klachten- en mutatieopzichter zorgt de buurtbeheerder voor een optimale leefbaarheid in de wijk, waarbij vragen en klachten van bewoners afgehandeld worden en voor snelle en effectieve oplossingen wordt zorg gedragen. Daarnaast worden alle voorkomende overlast zaken door de buurtbeheerder behandeld. Daar waar het ingewikkelde en complexe zaken betreft vindt overleg met het hoofd van de afdeling plaats en wordt zo nodig overgedragen.

In 2010 is een enquête gehouden onder de bewoners van ruim tweehonderd appartementen met betrekking tot het poetsen. De bevindingen waren als positief te betitelen.

Welkom thuis

In 2010 zijn wij onze nieuwe huurders blijven verrassen – indachtig onze slogan “Welkom thuis” - met een zogenaamde drempelkoffer die zij bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangen. In deze koffer zit een aantal artikelen die een nieuwe huurder kan gebruiken in zijn nieuwe woning zoals verhuisfittingen, lampen, vuilniszakken, dweil, schuurspoonsjes enz. De reacties op dit welkomsgeschenk zijn erg positief.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

In het verslagjaar hebben wij regelmatig overleg gevoerd met de huurdersbelangenvereniging HBV Maaskant, voorheen de huurdersbelangenverenigingen Elsloo en Stein, die gefuseerd zijn per 1 januari 2009.

De wederzijdse taken en bevoegdheden evenals de te bespreken thema's zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die in 2009 is opgesteld. Met de HBV Maaskant is gesproken over het huurprijsbeleid 2010, 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 ledenvergadering van de huurdersorganisatie, onder andere door het geven van toelichting op onze plannen of door het beantwoorden van vragen van huurders.

We hebben onze huurders over actuele zaken geïnformeerd in de vorm van een advertorial in het weekblad De Schakel, dat gratis huis-aan-huis wordt bezorgd bij alle inwoners van de gemeente Stein. Daarnaast hebben wij in 2010 de website van Maaskant Wonen vernieuwd. Via de vernieuwde website worden onze huurders, maar ook onze woningzoekenden, van de meest actuele zaken op de hoogte gesteld. Daar waar bijzondere kwesties spelen zoals herstructurering en ingrijpende onderhoudswerkzaamheden worden de betreffende huurders persoonlijk of via voorlichtingsbijeenkomsten geïnformeerd. Ook voor wat betreft de planmatige onderhoudswerkzaamheden worden de huurders tijdig schriftelijk in kennis gesteld. Van deze correspondentie ontvangt de HBV Maaskant een afschrift.

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 in de raad van toezicht een persoon voor te dragen voor benoeming. De organisaties hebben van dit recht gebruik gemaakt. Gedurende 2010 is de zittingsperiode van één van de vertegenwoordigers van de HBV Maaskant verlopen. De hierdoor ontstane vacature is ingevuld zodat thans de heer Bongers en mevrouw Courage zitting hebben als lid van de raad van toezicht op voordracht van de HBV Maaskant.

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 2010 twee klachten ingediend over Maaskant Wonen. Beide klachten zijn ongegrond verklaard.

WONEN EN ZORG

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.

Bij de bouw van het seniorencomplex Franciscushof te Meers is een aparte ruimte gerealiseerd voor dagverzorging door Vivantes Zorggroep. 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. Gedurende 2010 heeft Vivantes de huurovereenkomst in verband met bezuinigingen beëindigd. Naar een nieuwe oplossing wordt nog gezocht.

Samen met Vivantes Zorggroep gaan we 18 zorgwoningen bouwen aan de Charles de Gavrestraat in Elsloo ten behoeve van de extramurale zorg voor ouderen. Op deze locatie wordt tevens door Vivantes Zorggroep een verpleeghuis gebouwd in combinatie met een AHOED (apotheek en huisartsen onder een dak). De concrete plannen zijn in 2010 verder uitgewerkt en in 2011 wordt met de bouwwerkzaamheden gestart.

In 2010 hebben wij de 12 seniorenwoningen aan de Joannes Riviusstraat opgeleverd. In 2011 kunnen wij de resterende 12 woningen slopen en met de bouw van de tweede fase starten. Vanwege de hoge kosten van deze eerste fase is besloten om fase twee in een goedkopere vorm te gaan bouwen. De bedoeling is om 19 goedkopere woningen te bouwen in plaats van de geplande 24 "duurdere woningen".

Vanwege de ombouw van het verzorgingshuis Aelserhof te Elsloo naar een verpleeghuis door Vivantes Zorggroep zijn de 34 aanleunwoningen aan de Aelserhof in samenwerking met deze zorgverlener voorzien van nieuwe domotica in de vorm van persoonsgebonden alarmeringen. In 2010 is gestart met onder andere het vernieuwen van de centrale entrees en het verhogen van de balkons en vergroten van de terrassen. Dankzij de nieuwe voorzieningen zijn de woningen geschikt als specifieke zorgwoningen en kunnen de huurders langdurig zelfstandig blijven wonen. De zorg wordt door Vivantes Zorggroep geleverd.

Ook gedurende 2010 heeft Maaskant Wonen geparticipeerd in het Centrumplan van de gemeente Stein. Door de alles verwoestende brand in oktober 2009 zijn in 2010 nieuwe plannen ontwikkeld aangaande het winkelcentrum en de bouw van een multifunctionele ruimte. Door Maaskant Wonen zullen de 85 woningen van bejaardenserviceflat "De Stevel" gesloopt worden. Voor deze bewoners is nieuwbouw ontwikkeld op de hoek De Halstraat en Heerstraat Centrum en aan de Assevedostraat. Daarnaast bouwt Maaskant Wonen in beginsel een zestigtal zorgwoningen, waarbij de zorg geleverd wordt door Vivantes Zorggroep.

Maaskant Wonen biedt al haar huurders/bewoners van 55 jaar en ouder de mogelijkheid 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. Gedurende 2010 waren 38 huurders geabonneerd. Ten opzichte van 2009 (112) is dit een opmerkelijke daling. Mogelijk te wijten aan de wijziging in het abonnement (samenwerking met Benefits) en het niet

verlengen van de abonnementen door onze huurders. Met ingang van 1 januari 2011 zullen de kosten verhoogd worden naar 17 euro. Maaskant Wonen heeft in 2010 besloten om ook deze kosten voor haar rekening te nemen.

FINANCIËEL BELEID EN BEHEER

Algemeen

Gebruikelijk is om in het jaarverslag terug te kijken naar de gebeurtenissen die in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De ontwikkelingen in de sector dwingen ons echter om in dit jaarverslag ook al een blik op de toekomst te werpen.

Met het in 2009 geactualiseerde Financieel statuut hebben we de kaders aangegeven om de financiële continuïteit van Maaskant Wonen te waarborgen.

In de daaraan gekoppelde missie staat verwoord dat Maaskant Wonen een zodanig financieel beleid voert dat ook op langere termijn sprake zal zijn van een financieel gezonde corporatie die in staat is de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied te verrichten.

Dit financieel beleid heeft er ook in het verleden toe geleid dat Maaskant Wonen een financieel gezonde corporatie is die aan haar regionale volkshuisvestingsopgave kan voldoen.

Hoe de volkshuisvestingsopgave naar de toekomst toe moet worden ingevuld door corporaties is sterk afhankelijk van wet- en regelgeving, het Europa dossier en toekomstige heffingen. Wel is duidelijk dat de rol die de sector in het verleden heeft gespeeld in de totstandkoming van de huisvesting in Nederland naar de toekomst toe in belangrijke mate wordt bepaald door haar financiële mogelijkheden.

Ontwikkelingen 2010

Europa dossier

Het Europa dossier beoogt onterechte staatssteun aan corporaties tegen te gaan. Deze onterechte staatssteun bestaat uit borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) met de overheid als achtervang, grondsubsidies en de saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Om uitvoering te geven aan het besluit van de Europese Commissie is door het Rijk een interim-regeling opgesteld die de verschillende vormen van staatssteun onderwerpt aan nieuwe criteria. Hierbij zijn de activiteiten van woningcorporaties als gevolg van de nieuwe regelgeving onderverdeeld in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten en niet-DAEB activiteiten. Alleen voor DAEB activiteiten mag staatssteun worden ontvangen.

De interim-regeling is in de Staatscourant van 8 november 2010 gepubliceerd en wordt per 1 januari 2011 van kracht.

Kort samengevat komt de regeling op het volgende neer:

- De WSW-borging is vanaf 1 januari 2011 slechts beschikbaar voor het bouwen en renoveren van huurwoningen die tegen maximaal de huurliberalisatieprijs worden verhuurd. Deze huurliberalisatieprijs is maximaal 652,52 euro (prijspeil 2011).
- Corporaties moeten 90 procent van de reguliere woningen (< 652,52 euro) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro (prijspeil 2011). De overige 10 procent van de reguliere woningen mag aan huishoudens met een hoger inkomen worden toegewezen, waarbij de corporatie wel een sociale prioriteit in acht dient te nemen.
- Bij herfinanciering van geborgde leningen kan slechts het gedeelte van de lening dat betrekking heeft op de DAEB-activiteiten door het WSW worden geborgd.
- De bouw van maatschappelijk vastgoed dient (Europees) te worden aanbesteed.

Schuldencrisis

Naast de kredietcrisis in 2009 is de financiële crisis in 2010 verhevigd door de problemen van diverse Zuid-Europese landen. Hoewel de beschikbaarheid van geborgde leningen voor corporaties gedurende de kredietcrisis niet in gevaar is geweest zijn de tarieven voor het aantrekken van leningen als gevolg van de liquiditeitsopslagen wel sterk gestegen.

Heffingen

Het in 2010 aangetreden kabinet Rutte is voornemens om enerzijds de heffing voor de prachtwijken te schrappen, maar anderzijds de woningcorporatiesector als geheel 600 miljoen te laten bijdragen aan de huurtoeslag. De verwachte ingangsdatum voor deze heffing is 2014.

De gevolgen van dit kabinetsplan zijn door Aedes inzichtelijk gemaakt voor de gehele sector. De conclusie is dat de sector het financieel zwaar te verduren krijgt. Wij hebben ook voor Maaskant Wonen de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt waarbij geconcludeerd kan worden dat ook de financiële positie van Maaskant Wonen sterk terug zal lopen.

Verlaagd BTW tarief

Het BTW-tarief voor onderhoudswerkzaamheden aan een woning is tijdelijk verlaagd van 19 procent naar 6 procent. Deze maatregel is alleen van toepassing op de arbeidskosten aan woningen die ouder zijn dan 2 jaar. Vanaf 1 oktober 2010 tot 1 juli 2011 is deze maatregel van kracht.

Bevindingen Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Op basis van onze prognosegegevens 2009-2014 (vastgesteld in november 2010) concludeert het Fonds dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van onze corporatie, hetgeen leidt tot een *A-oordeel*. Ook het Solvabiliteitsoordeel 2010 (over het verslagjaar 2009) is goed. Onze organisatie wordt door het CFV op basis van de ingediende verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2009 beoordeeld als: *Voldoende solvabel*. Voor beide oordelen halen we de norm die we in het Financieel statuut hebben vastgelegd.

Resultaat

Over 2010 is een positief resultaat behaald van 6.808.000 euro. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedroeg 3.148.000 euro. Ten opzichte van het jaar 2009 is dit resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening 440.000 euro lager. Deze afname komt met name tot stand door de hogere mutatie overige waardeverandering materiële vaste activa. Deels wordt dit gecompenseerd door hogere bedrijfsopbrengsten.

Balans

De overige reserve komt als gevolg van het positieve jaarresultaat ad 6.808.000 euro uit op 46.643.000 euro. Het solvabiliteitscijfer van 57,6 procent per ultimo 2010 zal de komende jaren door opgelegde overheidsmaatregelen en de toekomstige nieuwbouwplannen en herstructureringsopgave fors afnemen.

Financiering

Leningportefeuille:

De totale leningportefeuille van Maaskant Wonen bedraagt ultimo 2010 26.196.000 euro (in 2009: 25.800.000 euro). De gemiddelde rentevoet van de leningen over 2010 bedraagt 4,94 procent (in 2009: 5,38 procent).

Ten aanzien van financiering hebben in 2010 de navolgende activiteiten plaatsgevonden:

- Een drietal leningen (met een gezamenlijk schuldrestant van 2.168.000 euro) die in 2010 renteaanpassing kregen zijn in het kader van het herstructureren van onze leningportefeuille vervroegd afgelost;
- Begin 2010 is een nieuwe fixe lening aangetrokken ad 4.000.000 euro. De lening heeft een looptijd van 15 jaar en renteaanpassing vindt plaats na vijf jaar. Het rentepercentage voor de eerste vijf jaar bedraagt 2,93 procent.

Faciliteringsvolume WSW

Begin oktober 2010 is de beoordeling van de kredietwaardigheid van Maaskant Wonen door het WSW afgerond. De uitkomst van deze beoordeling is dat wij onveranderd

kredietwaardig zijn. Naast de beoordeling van de kredietwaardigheid werd tevens het faciliteringsvolume vastgesteld.

INVESTERINGS- EN HUURBELEID

Investerings

Maaskant Wonen staat de komende jaren voor grote investeringsopgaven. Niet alleen nieuwbouw maar ook investeringen in het bestaande bezit zullen een groot beslag leggen op de liquiditeitspositie.

De investeringen in 2010 ad 3.806.000 euro hebben betrekking op:

- Investerings in de bestaande complexen.
Er is voor een bedrag van 2.042.000 euro geïnvesteerd in onderhoudsingrepen bij complexen waar in voorgaande jaren is besloten om levensduurverlening toe te passen.
Daarnaast hebben investeringen plaatsgevonden voor de aanleg van centrale verwarming en de verbetering van douches in 2010. Een gedeelte van deze laatste investeringen worden gedekt door huurverhoging.
- De uitgaven die betrekking hebben op de realisatie van nieuwbouwprojecten bedragen 1.684.000 euro.
- In 2010 is voor een bedrag van 80.000 euro geïnvesteerd in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. De belangrijkste investeringen waren de aanschaf van een nieuwe CV-ketel voor het kantoor en de realisatie van een nieuwe internetsite.

Desinvesteringen

In 2010 zijn in totaal tien woningen verkocht. Bij de tien verkochte woningen zit één woning die in eerste instantie is teruggekocht in het kader van de terugkoopplicht. De opbrengst uit de verkopen bedroeg 1.212.000 euro. De bedrijfswaarde van de verkochte woningen was 490.000 euro en de verkoopkosten bedroegen 29.000 euro, waardoor een netto verkoopresultaat overblijft van 693.000 euro.

Huren

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2010 bedroeg 1,2 procent.

INTERNE RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN

Ondernemingsplan, jaarplan en afdelingsplan

Maaskant Wonen heeft haar strategisch meerjarenbeleid vastgelegd in het Ondernemingsplan 2008-2011. Vanuit dit ondernemingsplan worden jaarlijks "Jaarplannen" opgesteld. Op operationeel niveau wordt het jaarplan vertaald naar afdelingsplannen. Toetsing van zowel het Jaarplan als de afdelingsplannen vindt plaats via de kwartaal- en maandrapportages. De rapportages bevatten naast analyses ook verbetervoorstellen.

Administratieve organisatie & Interne controle AO/IC

Maaskant Wonen heeft haar belangrijkste bedrijfsprocessen beschreven. De procesbeschrijvingen worden regelmatig geëvalueerd. Daarnaast worden verbijzonderde interne controles verricht, met extra aandacht voor de risicovolle processen. Over de bevindingen en aanbevelingen van de controles wordt gerapporteerd aan de directie. Via de kwartaalrapportages wordt ook de raad van toezicht hiervan in kennis gesteld.

SPONSOR- EN DONATIEBELEID

Sinds 2009 heeft Maaskant Wonen een sponsor- en donatiebeleid. Gezien het feit dat Maaskant Wonen een actief leefbaarheidsbeleid voert en hier veel geld in investeert, is het verwerven van naamsbekendheid, bij sponsoring meestal het hoofddoel, bij ons van ondergeschikt belang. Hooguit willen we Maaskant Wonen als maatschappelijke organisatie presenteren. In de meeste gevallen zal Maaskant Wonen een verzoek krijgen om een andere partij financieel te ondersteunen zonder dat daar een tegenprestatie tegenover staat. Dit wordt beschouwd als een donatie. In het afgelopen boekjaar hebben we 470 euro aan donaties besteed.

KENGETALLEN

	2010	2009
Gegevens woningbezit		
Goedkope woningen	552	586
Betaalbare woningen	1.288	1.274
Dure woningen	87	64
Totaal woningen en woongebouwen	1.927	1.924
Overig	2	2
Subtotaal	1.929	1.926
Garages en parkeerplaatsen	303	290
Totaal	2.232	2.216
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning in €	36.160	35.163
Gemiddelde boekwaarde per woning in €	29.150	27.680
Mutaties in het woningbezit		
Aantal opgeleverd	12	-
Aantal gekocht	1	-
Aantal verkocht	10	14
Waarvan verkocht met 30 % korting	-	5
Aantal sloop	-	-
Kwaliteit van het woningbezit		
Planmatig onderhoud per woning in €	721	857
Niet planmatig onderhoud per woning in €	642	495
Lasten leefbaarheid per woning in €	88	66
Totaal onderhoud per woning in €	1.451	1.418
Verhuur van woningen		
Huurstijging in % per 1 juli	1,2	2,5
Mutaties in % totaal aantal woningen	6,3	4,6
Huurachterstand in % jaarhuur	0,4	0,6
Huurderving in % jaarhuur	0,8	0,7
Financiën		
Solvabiliteit in %	57,6	53,4
Liquiditeit, current ratio	0,07	0,04
Rentabiliteit totaal vermogen in %	5,6	6,8
Eigen vermogen per woning in €	24.205	20.704
Interest Coverage Ratio	3,1	2,8
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening per woning in €	1.634	1.865
Personeelsbezetting		
Aantal personeelsleden incl.directielid	16	16
Fulltime formatieplaatsen	15,2	14,7

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Maaskant Wonen te Stein verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2010 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Tevens verklaart het bestuur dat er in het verslagjaar geen transacties hebben plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen aan de orde waren.

Stein, 24 mei 2011

Het bestuur,

L.M.L. Claessens,
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Bestuurlijke organisatie

De bestuurlijke organisatie bij Maaskant Wonen is ingericht volgens het zogenaamde tweelagen-model, met een eenhoofdige 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 2010 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 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 2010 waren de volgende personen lid van de raad van toezicht:

- H.J. Brinkhof (1940), voorzitter; geen beroep.
- L.M.G. Wassenberg (1950), vice-voorzitter; raadsgriffier Gemeente Simpelveld.
- S.J.A.M. Ackermans (1971), lid; concerncontroller Koraal Groep.
- A.J.M. Bongers (1967), lid/op voordracht van de HBV Maaskant; gemeenteambtenaar Gemeente Maastricht.
- A.J.M.J. Courage-Gelissen (1956), lid/op voordracht van de HBV Maaskant; provincieambtenaar.
- F.H.J. Herberighs, lid (1963); directielid Mercurius Investments.
- M.M. Jütten (1948), lid/op voordracht van de HBV Maaskant; administrateur/assuradeur.

Een lijst van nevenfuncties is beschikbaar. De samenstelling van de raad is in de loop van het verslagjaar gewijzigd. De heer Hermans, lid en aftredend volgens rooster per 1 juli 2010, kwam statutair niet voor herbenoeming in aanmerking. In de ontstane vacature werd voorzien door de benoeming van de heer S.J.A.M. Ackermans. De heer Ackermans is registeraccountant en werkzaam als concerncontroller bij de Stichting Koraal Groep te Sittard. Vooruitlopend op het aftreden van de heer Jütten per 1 januari 2011 werd mevrouw A.J.M.J. Courage-Gelissen ultimo verslagjaar benoemd tot lid op voordracht van de HBV Maaskant. Mevrouw Courage is werkzaam als Afdelingshoofd Economische Zaken bij de Provincie Limburg.

Gedragscode raad van toezicht

De raad beschikt over een reglement, de 'Gedragscode raad van toezicht van Maaskant Wonen'. In deze code 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 huurdersbelangenvereniging;
- 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 Gedragscode 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. Met uitzondering van de Treasurycommissie maakt de raad, mede gezien de omvang van de corporatie, geen gebruik van instrumenten als commissies omdat de raad die instrumenten afbreuk vindt doen aan de verantwoordelijkheid van iedere toezichthouder voor het totale functioneren van de corporatie. Op deze regel is in het verslagjaar een uitzondering gemaakt met de instelling van een selectiecommissie. Deze commissie, waarvan twee toezichthouders deel uitmaakten, heeft zich bezig gehouden met de selectie van kandidaten voor de vacature die was ontstaan door het aftreden van de heer Hermans.

Profielchets voor de leden van de raad van toezicht

De Gedragscode 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.

Rooster van aftreden

Volgens de statuten treden leden van de raad van toezicht uiterlijk vier jaar na hun benoeming af volgens een door de raad op te maken rooster. Herbenoeming is slechts eenmaal mogelijk. Het rooster van aftreden luidt per 31-12-2010 als volgt:

Rooster van aftreden		
<i>Naam</i>	<i>Eerste datum van benoeming</i>	<i>Aftredend per</i>
H.J. Brinkhof	1 juli 2003	1 januari 2013
L.M.G. Wassenberg	1 juli 2003	1 juli 2011
S.J.A.M. Ackermans	3 nov. 2010	1 juli 2014
A.J.M. Bongers (op voordracht huurdersorganisatie)	1 juli 2007	1 juli 2011
A.J.M.J. Courage-Gelissen (op voordracht huurdersorganisatie)	3 nov. 2010	1 januari 2015
F.H.J. Herberighs	1 juli 2003	1 januari 2011
M.M. Jütten (op voordracht huurdersorganisatie)	1 juli 2003	1 januari 2011

Uit het rooster van aftreden blijkt dat zowel de heer Herberighs als de heer Jütten per 1 januari 2011 aftredend zijn volgens rooster. Beiden zijn statutair niet herbenoembaar. In afwijking van hetgeen bepaald is in de statuten heeft de raad van toezicht echter besloten om vanwege de continuïteit binnen de raad en in het belang van de organisatie een tweetal leden voor herbenoeming voor een tweede termijn voor te dragen. Besloten is tevens om die leden voor herbenoeming voor te dragen met het minste aantal dienstjaren. 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 Governance Code een herbenoeming toelaat. Bovendien heeft hierover afstemming plaatsgevonden met het ministerie van VROM. Het besluit heeft geresulteerd in de herbenoeming van:

- de heer Brinkhof per 1 januari 2010 voor een tweede termijn van drie jaar;
 - de heer Herberighs per 1 januari 2011 voor een tweede termijn van drie jaar.
- Vooruitlopend op het aftreden van de heer Jütten per 1 januari 2011 heeft onze huurdersbelangenvereniging HBV Maaskant in de persoon van mevrouw A.J.M.J. Courage-Gelissen een kandidaat ter opvolging voorgedragen. Mevrouw Courage-Gelissen is in de extra vergadering van de raad van toezicht van 3 november 2010 benoemd als lid van de raad op voordracht van de huurdersorganisatie.
- Tegelijk met de besluitvorming over bovenstaande (her)benoemingen is het voornemen uitgesproken om in 2011 – bij het verstrijken van de zittingstermijn van de heer Wassenberg - een definitief besluit te nemen over het reduceren van het aantal leden van de raad van toezicht (van zes naar vijf).

Beloning aan de directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder 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
L.M.L. Claessens	Directeur-bestuurder	€ 101.763	€ 0	€ 17.645	€ 6.851	€ 0	€ 126.259

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 in woningcorporaties" en bedraagt op jaarbasis voor de voorzitter 7.896 euro, voor de vicevoorzitter 6.324 euro en voor de overige leden 5.268 euro per lid; totaal 35.292 euro per jaar. In het verslagjaar werd aan vergoedingen in totaal uitgekeerd een bedrag van 31.746 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 en de huurdersorganisatie.

In 2010 hebben vijf reguliere vergaderingen van de raad van toezicht plaatsgevonden. 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 2009: Jaarrekening en Jaarverslag 2009;
- de goedkeuring van de Financiële meerjarenbegroting 2011 – 2015;
- de goedkeuring van het Treasury statuut en het Treasury jaarplan 2010;
- de goedkeuring van het geactualiseerde 'Strategisch voorraadbeheer';

-
- de goedkeuring van het op het Ondernemingsplan 2008-2011 gebaseerde Jaarplan 2011;
 - de Managementletter 2009 (de interimcontrole van de accountant);
 - de kwartaalrapportages over het eerste, tweede en derde kwartaal 2010;
 - de goedkeuring van de klokkenluiderregeling;
 - de voortgang van nieuwbouw-, herstructurerings- en revitalisatieprojecten:
 - Joannes Riviusstraat, Elsloo;
 - Charles de Gavrestraat, Elsloo;
 - Meerdel, Elsloo;
 - De Halstraat/Heerstraat Centrum;
 - Assevedostraat;
 - Brede school De Brök;
 - Centrumplan Stein.
 - het rooster van aftreden.

Een extra vergadering op 3 november 2010 was gewijd aan de benoeming van twee kandidaat-leden, de heer Ackermans en mevrouw Courage-Gelissen.

In zijn algemeenheid geldt dat de raad, naast bovengenoemde onderwerpen, alle zaken op het terrein van financiële continuïteit, de volkshuisvestelijke prestaties, de personele situatie en de toekomst van 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 en de daarop gebaseerde Jaarplannen;
- de Meerjarenbegroting;
- de stuurvariabelen uit het Financieel statuut;
- het Treasury jaarplan;
- het Huurbeleidsplan 2009-2011;
- de nota Verkoopbeleid huurwoningen 2007-2011;
- de gestructureerde kwartaalrapportages waarin alle verantwoordingsvelden uit het Bbsh aan bod komen inclusief 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.

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 2010 een afwijkend standpunt ingenomen.

Vaststelling van de jaarstukken 2010

De directie van Maaskant Wonen heeft de Jaarrekening en het Jaarverslag 2010, waaronder het Volkshuisvestingsverslag, opgesteld nadat de raad van toezicht de jaarstukken heeft beoordeeld. In dat verband heeft de raad 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 2010 vastgesteld en décharge verleend aan de directie voor het gevoerde beleid.

Overleg met externen

De raad of een vertegenwoordiging daarvan heeft in 2010 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 2009 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.

Governance Code/Aedescode

Als lid van Aedes conformeert Maaskant Wonen zich aan de Governance Code Woningcorporaties als onderdeel van de Aedescode, die direct betrekking heeft op de rol (respectievelijk de rolvulling) en de verantwoordelijkheid van het bestuur en de raad van toezicht. Maaskant Wonen wenst nadrukkelijk deze Governance Code na te leven. De statuten, integriteitscode, klokkenluiderregeling, een beschrijving van de governancestructuur, het reglement voor de raad van toezicht (de Gedragscode), het jaarverslag alsmede de samenstelling van de raad van toezicht, het rooster van aftreden alsmede een overzicht van de nevenfuncties zijn gepubliceerd op internet (www.maaskantwonen.nl).

VERKLARING VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De raad van toezicht van Maaskant Wonen heeft, ingevolge artikel 24 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2010 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 2010 van Maaskant Wonen vast te stellen.

Stein, 24 mei 2011

De raad van toezicht:

De heer drs. H.J. Brinkhof, voorzitter

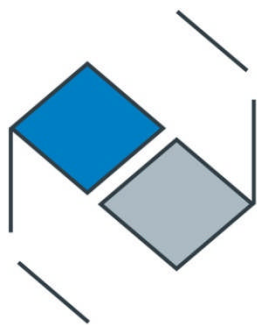
De heer L.M.G. Wassenberg, vice-voorzitter

De heer drs. S.J.A.M. Ackermans

De heer Mr. A.J.M. Bongers

Mevrouw A.J.M.J. Courage-Gelissen

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



Stichting **Maaskant** Wonen

JAARREKENING 2010

BALANS PER 31 DECEMBER 2010 NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA

Bedragen in euro's

VASTE ACTIVA	31-12-2010	31-12-2009
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	69.680.480	67.653.511
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.956.477	2.152.500
Onroerende zaken in ontwikkeling	1.521.325	1.928.931
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.055.486	1.073.434
	<u>74.213.768</u>	<u>72.808.376</u>
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	-	21.801
Actieve belastinglatentie	6.357.551	1.466.822
	<u>6.357.551</u>	<u>1.488.623</u>
	<u>80.571.319</u>	<u>74.296.999</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraad		
Nog te verkopen woningen	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	74.351	92.527
Gemeente	149.893	14.229
Overlopende activa	208.302	165.754
	<u>432.546</u>	<u>272.510</u>
Liquide middelen	<u>6.625</u>	<u>7.019</u>
	<u>439.171</u>	<u>279.529</u>
TOTAAL	<u>81.010.490</u>	<u>74.576.528</u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2010 NA RESULTAATBESTEMMING

PASSIVA

Bedragen in euro's

	31-12-2010	31-12-2009
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	46.643.339	39.835.202
VOORZIENINGEN		
Voorziening latente belastingverplichtingen	90.229	121.596
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	1.488.929	1.454.889
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	40.863	-
	1.620.021	1.576.485
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Lening overheid en kredietinstellingen	24.751.653	24.363.801
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.956.477	2.152.500
	26.708.130	26.516.301
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	4.165.281	4.174.799
Schulden aan leveranciers	719.477	985.328
Schulden aan gemeente	-	7.025
Belastingen en premies sociale verzekering	236.695	510.046
Overige schulden	91.203	91.784
Overlopende passiva	826.344	879.558
	6.039.000	6.648.540
TOTAAL	81.010.490	74.576.528

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

Bedragen in euro's

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
Huren	9.277.969	9.110.356
Vergoedingen	372.910	359.164
Overheidsbijdragen	-9.512	12.600
Verkoop onroerende zaken	763.373	692.229
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	19.264	31.973
Overige bedrijfsopbrengsten	106.095	27.507
Som der bedrijfsopbrengsten	10.530.099	10.233.829
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijving op materiële vaste activa	98.322	88.215
Overige waardeverandering materiële vaste activa	358.077	-354.876
Lonen en salarissen	750.525	772.036
Sociale lasten	97.311	85.636
Pensioenlasten	148.179	145.840
Lasten onderhoud	2.794.963	2.727.219
Overige bedrijfslasten	1.756.530	1.730.489
Som der bedrijfslasten	6.003.907	5.194.559
BEDRIJFSRESULTAAT	4.526.192	5.039.270
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	2.029
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.377.664	-1.453.357
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	3.148.528	3.587.942
Belastingen	4.922.094	876.107
RESULTAAT NA BELASTINGEN VÓÓR MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	8.070.622	4.464.049
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	-1.262.485	-302.137
RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	6.808.137	4.161.912

KASSTROOMOVERZICHT

Bedragen in euro's

Kasstroom uit operationele activiteiten	2010	2009
Bedrijfsresultaat voor toegerekende rente	4.526.192	5.039.270
Ontvangen rente	-	2.029
Betaalde rente	-1.418.870	-1.521.183
	<u>-1.418.870</u>	<u>-1.519.154</u>
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen en waardevermindering	474.516	-25.348
- mutatie vorderingen	-160.036	-51.453
- mutatie kortlopende schulden	-550.871	-785.897
- mutatie voorzieningen	74.903	-707.656
	<u>-161.488</u>	<u>-1.570.354</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.945.834</u>	<u>1.949.762</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-3.827.884	-4.858.826
Desinvesteringen	489.468	726.705
Afname financiële vaste activa	21.801	12.021
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-3.316.615</u>	<u>-4.120.100</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen kredietfaciliteit	-17.465	2.738.255
Aangetrokken lening	4.000.000	-
Aflossing langlopende schulden	-3.612.148	-1.436.544
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>370.387</u>	<u>1.301.711</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-394</u>	<u>-868.627</u>
Saldo liquide middelen 31-12-2009	€ 7.019	
Mutatie geldmiddelen 2010	-€ 394	
Saldo liquide middelen 31-12-2010	<u>€ 6.625</u>	

GRONDSLAGEN VAN DE BALANSWAARDERING, RESULTAATBEPALING EN KASSTROOMOVERZICHT

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Maaskant Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdende in Stein, zijn erop gericht mensen te huisvesten in de gemeente Stein.

Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) uitgegeven *Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting*. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans, winst- en verliesrekening en het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentaties-, waarderings-, en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

Balanswaardering

ACTIVA/VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

De woningen en de gebouwen niet zijnde woningen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de bedrijfswaarde van het vastgoed. Kosten c.q. opbrengsten als gevolg van de veranderingen in de bedrijfswaarde worden verwerkt onder de post mutatie actuele waarde in de winst- en verliesrekening. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de reële (actuele) waarde van deze woningen. Bij de verkoop worden deze woningen hiertoe initieel gewaardeerd tegen de verkoopprijs. Conform de verkoopovereenkomst heeft Maaskant Wonen echter een terugkoopverplichting met betrekking tot deze woningen. De waardeontwikkeling van deze woningen komt bij de terugkoop voor 50 procent voor rekening van Maaskant Wonen. Dit aandeel in de verwachte waardeontwikkeling wordt jaarlijks gemuteerd in de waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling betreffen woningcomplexen in aanbouw en zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum betaalde kosten voor zover zij het bedrag van een eventuele voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw overschrijden.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend op het moment van ingebruikname volgens het lineaire systeem. Op de grond wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Waardering van de te vorderen subsidies BWS vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdragen.

Actieve belastinglatentie

– Actieve belastinglatentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie:
Voor latente belastingvorderingen voortvloeiend uit de mogelijkheid tot voorwaartse verliescompensatie wordt een actieve belastinglatentie gevormd. Uitgangspunt hierbij is dat naar verwachting in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Aangezien het onzeker is op welk moment deze verliescompensatie plaats zal vinden, wordt deze belastinglatentie volledig gerubriceerd onder de vaste activa en vindt waardering plaats tegen nominale waarde.

– Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed:
De actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar.
De fiscale waarde van het vastgoed is gebaseerd op de meest actuele WOZ-waarde.
De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

- onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie
- onroerend goed bestemd voor verkoop (op termijn)
- onroerend goed bestemd voor sloop/herstructurering (op termijn)

Aangezien er voor 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.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Deze posten zijn opgenomen tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening dubieuze debiteuren.

Liquide middelen

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

PASSIVA

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Afhankelijk van de aard van de voorziening wordt deze gewaardeerd tegen nominale danwel contante waarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een passieve belastinglatentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Indien de verwachting is dat de latentie binnen een jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende passiva opgenomen. Indien de verwachting is dat realisatie langer dan één jaar gaat duren wordt deze onder de voorzieningen opgenomen.

De passieve latentie heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaarde). Als gevolg van de hogere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een agio dat naar rato van de looptijd van de leningen ten gunste van de fiscale winst wordt gebracht. De passieve belastinglatentie die hiervoor wordt gevormd is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Deze voorziening dient ter dekking van de geraamde onrendabele investeringen van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De dotatie aan deze voorziening vindt plaats op basis van de volgens de voorcalculatie geraamde stichtingskosten en de verwachte bedrijfswaarde van het investeringscomplex. De bedrijfswaarde wordt berekend op basis van de uitgangspunten en parameters die ook van toepassing zijn voor de bedrijfswaardeberekening van de reeds in exploitatie zijnde complexen.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 1 januari 2010 heeft de werknemer in dienst van Maaskant Wonen recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De dotatie aan deze voorziening vindt plaats op basis van de rechten die medewerkers hebben opgebouwd. Gezien het feit dat het moment waarop deze voorziening tot afloop zal komen onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd.

Langlopende schulden

Lening overheid en kredietinstellingen

De aangetrokken leningen van overheid en kredietinstellingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met aflossingen op basis van het annuïteiten en/of lineaire systeem. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt gewaardeerd tegen de reële (actuele) waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden per balansdatum. Conform de verkoopovereenkomst heeft Maaskant Wonen echter een terugkoopverplichting met betrekking tot deze woningen. De waardeontwikkeling van deze woningen komt bij de terugkoop voor 50 procent voor rekening van Maaskant Wonen. Dit aandeel in de verwachte waardeontwikkeling wordt jaarlijks gemuteerd in de waardering van de terugkoopverplichting.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfskosten wordt - waar mogelijk - de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden vóór het einde van het boekjaar, worden in acht genomen indien zij vóór het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Betreft de te ontvangen nettohuren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten en onder aftrek van huurderiving.

Vergoedingen

Betreft van huurders (boven de netto-huurprijs) en derden ontvangen vergoedingen voor overige zaken, leveringen en diensten.

Overheidsbijdragen

Betreft de op grond van overheidsregelingen berekende jaarlijkse bijdragen in de exploitatietekorten van nieuw gebouwde en gerenoveerde woningcomplexen.

Verkoop onroerende zaken

Verkochte woningen worden in het resultaat opgenomen tegen de verkoopprijs onder aftrek van de bedrijfswaarde en verkoopkosten.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Betreft toegerekende lasten van het eigen werkapparaat aan de investeringen in materiële vaste activa.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn voornamelijk verantwoord de aan derden doorberekende lasten voor administratielasten, alsmede de verhuuropbrengsten van diverse ruimtes.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen

De afschrijving op de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is gebaseerd op de historische boekwaarde en op een ingeschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Dit betreft het onrendabele gedeelte van de nieuwbouwcomplexen en de waardeontwikkeling van materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden. Maaskant Wonen is verplicht om woningen verkocht onder voorwaarden terug te kopen indien deze aangeboden worden. Zij heeft hierbij recht op 50 procent van de waardeontwikkeling van deze woningen verkocht onder voorwaarden. Onder deze post wordt jaarlijks het aandeel in de waardeontwikkeling van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Pensioenlasten

De pensioenen van de werknemers van Stichting Maaskant Wonen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van

SPW is een toegezegde pensioenregeling. Hierbij geldt dat Maaskant Wonen in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Op grond hiervan wordt de pensioenregeling als een toegezegde regeling verantwoord in de jaarrekening, waarbij de jaarlijks te betalen premies aan SPW ten laste van het resultaat worden gebracht.

Lasten onderhoud

Hierop worden verantwoord de jaarlijkse uitgaven wegens dagelijks en mutatie-onderhoud, alsmede het planmatig onderhoud en uitgaven voor leefbaarheid. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden per balansdatum nog niet zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Financiële baten en lasten

Als rentebaten worden de ontvangen en nog te ontvangen rentevergoedingen op banktegoeden, deposito's en overige liquide middelen verantwoord. Onder de post rentelasten is de rente opgenomen met betrekking tot de schulden.

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woningstichting Maaskant Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 ondertekend.

Woningstichting Maaskant Wonen heeft de fiscale positie ultimo 2010 en het fiscale resultaat 2010 bepaald op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Mutatie actuele waarde

Hier worden de mutaties in de actuele waarde materiële vaste activa en de rentabiliteitswaardecorrectie verantwoord. Het gaat met name om de autonome waardeontwikkeling alsook om een eventuele wijziging in de toegepaste parameters en de gehanteerde uitgangspunten.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Toelichting op de balans

ACTIVA/VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Actuele waarde

onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Actuele waarde 1 januari	67.653.511	65.409.853
Investerings	2.042.236	3.272.500
In exploitatie nemen van nieuwbouwcomplexen	1.736.686	-
Desinvesteringen	-489.468	-726.705
Mutatie actuele waarde	-1.262.485	-302.137
Actuele waarde per 31 december	<u>69.680.480</u>	<u>67.653.511</u>

Investerings

Het bij "onroerende zaken in exploitatie" vermelde bedrag betreft voornamelijk investeringen tegen een huurverhoging en levensduurverlengende ingrepen.

In exploitatie nemen van nieuwbouwcomplexen

Dit bedrag heeft betrekking op het in exploitatie nemen van het complex 12 woningen Joannes Riviusstraat te Elsloo.

Desinvesteringen

Maaskant Wonen heeft het bestaande verkoopbeleid van 2007 gecontinueerd. Per ultimo 2009 zijn 200 woningen behorende tot de onroerende zaken in exploitatie geclassificeerd voor de verkoop. In het boekjaar 2010 zijn tien woningen verkocht, waarvan één woning die in eerste instantie is teruggekocht in het kader van de terugkoopplicht en voor verkoop was geclassificeerd.

Maaskant Wonen houdt in haar meerjarenbegroting 2011-2015 rekening met tien woningverkoppen. De bedrijfswaarde van de nog te verkopen woningen bedraagt € 302.000 en de opbrengstwaarde zal naar verwachting € 1.183.000 zijn.

In de winst- en verliesrekening wordt geen rekening gehouden met de afschrijvingslasten op de materiële vaste activa in exploitatie.

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het woningbezit (inclusief kantoorpand) bedraagt € 230.803.000 per 1 januari 2011.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige bedrijfsopbrengsten (huren en bijdragen) en de variabele lasten. Tevens wordt hier rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Jaarlijkse huurstijging 2011	1,3 %
- Jaarlijkse huurstijging 2012 t/m 2015	1,5 - 1,6 - 1,7 - 1,8 %
- Jaarlijkse huurstijging vanaf 2016	2 %
- Jaarlijkse huurderiving	0,75 %
- Jaarlijkse variabele lastenstijging 2011 t/m 2015	2,5 - 2,6 - 2,7 - 2,8 - 2,9 %
- Jaarlijkse variabele lastenstijging vanaf 2016	3 %
- Jaarlijkse geïndexeerde onderhoudslasten 2011 t/m 2015	2,5 - 2,6 - 2,7 - 2,8 - 2,9 %
- Jaarlijkse geïndexeerde onderhoudslasten vanaf 2015	3 %
- Grond inrekenen volgens WSW variant	5,25 %
- Disconteringsvoet	5,25 %
- Resterende levensduur	Economische levensduur complex en levensduurverlenging t/m 25 jaar

Mutatie bedrijfswaarde

x € 1.000

Autonome ontwikkeling

Vrijval kasstromen en effect jaar opschuiven 262

Gerealiseerde voorraad mutaties

- verkoop	-198
- in exploitatie	1.538
- verbeteringen	758

Parameterwijzigingen

- aanpassing disconteringsvoet	6.743
- huurstijging	-2.996
- inflatie/lastenstijging	-3.293

Niveauijzigingen

- onderhoudsuitgaven	427
- overige exploitatieuitgaven	-462
- verkoop	29

Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie leningportefeuille

-781

Mutatie bedrijfswaarde

2.027

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Stand per 1 januari	2.152.500	1.632.050
Bij: actuele waarde in verslagjaar verkochte woningen	-	520.450
Waardemutatie verslagjaar	-70.173	-
Woningen teruggekocht in boekjaar	-125.850	-
Stand per 31 december	1.956.477	2.152.500

Per ultimo boekjaar heeft Maaskant Wonen 21 woningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2009: 22 woningen). In 2010 is één woning teruggekocht. Indien deze woningen aan Maaskant Wonen worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht waarbij de waardeontwikkeling van deze woningen voor 50 procent voor rekening van Maaskant Wonen komt. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen "verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

**Boekwaarde
onroerende zaken in ontwikkeling**

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Stand per 1 januari	1.928.931	311.531
Investerings	1.682.944	2.211.493
Terugname onrendabele top nieuwbouw	90.940	-
In exploitatie genomen nieuwbouw	-1.736.686	-
Afgeboekte kosten nieuwbouw	-478.844	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	34.040	-594.093
Boekwaarde per 31 december	1.521.325	1.928.931

**Onroerende en roerende zaken
ten dienste van de exploitatie**

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Stand per 1 januari	1.073.434	1.079.160
Investerings	80.374	82.489
Afschrijvingen	-98.322	-88.215
Boekwaarde per 31 december	1.055.486	1.073.434

Hierbij zijn de volgende afschrijvingstermijnen van toepassing:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Kantoorgebouw
Inventarissen

**Levensduur
(jaren)
Lineair**

50
3-5-10-15

Financiële vaste activa**Te vorderen BWS-subsidies**

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Stand per 1 januari	21.801	33.822
Mutaties in het boekjaar:		
- rente	-	2.029
- ontvangen bijdragen	-	-14.050
- afkoop BWS	21.801	-
	21.801	-12.021
Stand per 31 december	-	21.801

Actieve belastinglatentie

De actieve belastinglatentie bestaat uit een latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie en een latentie voor verkoop bestemd vastgoed. De actieve belastinglatentie bedraagt € 6.357.551 (in 2009: € 1.466.822).

Actieve belastinglatentie**voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie**

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Stand per 1 januari	1.220.642	-
Mutatie in het boekjaar	4.995.300	1.220.642
Stand per 31 december	<u>6.215.942</u>	<u>1.220.642</u>

Maaskant Wonen verwacht dat haar fiscale verlies volledig verrekend kan worden met toekomstige fiscale winsten. Aangezien het onzeker is op welk moment deze verliescompensatie plaats zal vinden, wordt deze belastinglatentie volledig gerubriceerd onder de financiële vaste activa en vindt waardering plaats tegen nominale waarde.

Actieve belastinglatentie**voor verkoop bestemd vastgoed**

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Stand per 1 januari	246.180	273.750
Mutatie in het boekjaar	-104.571	-27.570
Stand per 31 december	<u>141.609</u>	<u>246.180</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed:

Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	€ 473.414
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	€ <u>1.039.500</u>
Verschil	€ <u>566.086</u>

De contante waarde van het verschil uitgaande van een nettodisconteringsvoet van 3,91 procent, gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment, bedraagt € 555.330. De latentie gebaseerd op het huidige vennootschapsbelastingtarief van 25,5 procent, bedraagt € 141.609.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden**Voorraad nog te verkopen woningen
(verkoop onder voorwaarden)**

	31-12-2010	31-12-2009
Het verloop is als volgt:	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Terugkoop woning	125.850	-
Verkoop terugkoop woning	-125.850	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Vorderingen**Huurdebiteuren**

De specificatie is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
Zittende huurders	€	€
- te vorderen huren	46.557	62.259
- te vorderen herstelkosten	-120	140
- te vorderen servicekosten	317	-818
- te vorderen vervolgingskosten	5.316	8.196
- te vorderen WSNP	5.151	1.186
	<u>57.221</u>	<u>70.963</u>
Vertrokken huurders		
- te vorderen huren	30.715	33.592
- te vorderen herstelkosten	19.390	32.981
- te vorderen servicekosten	676	416
- te vorderen vervolgingskosten	16.407	19.155

- te vorderen WSNP	1.334	114
	68.522	86.258
Saldo zittende en vertrokken huurders	125.743	157.221
Af: voorziening wegens mogelijke oninbaarheid vertrokken huurders	-51.392	-64.694
	74.351	92.527

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,42 procent van de brutojaarhuur (12x huur over december 2010).

De voorziening wegens mogelijke oninbaarheid geeft het volgende verloop te zien:

	Vertrokken huurders 2010
	€
Voorziening per 1 januari	64.694
Bij: dotatie	9.888
Af: onttrekking wegens afgeboekte posten	-23.190
Voorziening per 31 december	51.392

Gemeente	31-12-2010	31-12-2009
De vordering op de Gemeente Stein betreft:	€	€
- te vorderen exploitatiebijdragen	-	7.024
- bijdragen ineens in verband met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)	14.922	7.205
- bijdrage Gemeente inzake niet doorgaan hoogbouw De Halstraat/Heerstraat Centrum	100.000	-
- verrekening standplaatsen	34.971	-
	149.893	14.229

Overlopende activa	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Niet vervallen exploitatiebijdragen	-	875
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	31.003	32.587
Nog te ontvangen verzekeringsuitkering inzake schade	125.268	92.186
Overige vooruitbetaalde posten	52.031	40.106
	208.302	165.754

Liquide middelen	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Direct opvraagbaar:		
Kas	1.725	660
Rekening-courant banken	4.900	6.359
Totaal	6.625	7.019

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserves

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Saldo per 1 januari	39.835.202	35.673.290
Jaarresultaat	6.808.137	4.161.912
Saldo per 31 december	46.643.339	39.835.202

Voorzieningen

Voorziening latente belastingen

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Saldo 1 januari	121.596	156.458
Vrijval	-	-
Onttrekking	-31.367	-34.862
Saldo per 31 december	90.229	121.596

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van de leningportefeuille:

	€
Commerciële waarde leningportefeuille per 31 december	24.363.801
Fiscale waarde leningportefeuille per 31 december	<u>24.761.559</u>
Verschil	<u>397.758</u>

De contante waarde van het verschil uitgaande van een nettodisconteringsvoet van 3,91 procent gerekend over de looptijd van de leningen, bedraagt € 353.840. De latentie gebaseerd op het huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,5 procent bedraagt € 90.229. Van deze latentie is een bedrag van € 60.384 langlopend.

Voorziening onrendabele investering nieuwbouw

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Saldo 1 januari	1.454.889	2.162.545
Vrijval	-	-113.563
Correctie	34.040	-594.093
Saldo per 31 december	1.488.929	1.454.889

De voorziening onrendabele investering nieuwbouw heeft geheel betrekking op de tweede fase aan de Joannes Riviusstraat te Elsloo en zal naar verwachting in 2012 afgewikkeld worden.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Saldo 1 januari	-	-
Dotatie	40.863	-
Saldo per 31 december	40.863	-

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is gevormd op basis van de van toepassing zijnde regelgeving zoals opgenomen in de CAO-Woondiensten. Aangezien het moment waarop deze voorziening zal aflopen onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd.

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

Leningen overheid en kredietinstellingen

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
Leningen overheid en kredietinstellingen	24.751.653	24.363.801

Het bedrag van de langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt € 22.700.000 (2009:€ 21.607.000).

De reële waarde van de leningen bedraagt € 26.299.000 (2009: € 25.122.000).

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,94 procent (2009: 5,38 procent). De leningen overheid en kredietinstellingen worden afgelost op basis van het lineaire en/of annuïteitensysteem.

Zekerheden

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 24.640.000 (2009: € 23.625.000) plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en/of de gemeente Stein.

	<u>2010</u>
	€
Leningen	
Het verloop van de leningen is als volgt:	
Saldo per 1 januari	24.363.801
Mutaties in het jaar:	
Nieuwe lening	4.000.000
Extra aflossing	-2.167.657
Kortlopend deel langlopende schulden	<u>-1.444.491</u>
Saldo per 31 december	<u>24.751.653</u>

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
Saldo 1 januari	2.152.500	1.632.050
Woningen verkocht onder voorwaarden in het boekjaar	-	520.450
Waardemutatie verslagjaar	-70.173	-
Woningen teruggekocht in boekjaar	<u>-125.850</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	<u>1.956.477</u>	<u>2.152.500</u>

Per ultimo boekjaar heeft Maaskant Wonen 21 woningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2009: 22 woningen). In 2010 is één woning teruggekocht. Indien deze woningen aan Maaskant Wonen worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht waarbij de waardeontwikkeling van deze woningen voor 50 procent voor rekening van Maaskant Wonen komt. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de materiële vaste activa "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Kortlopende schulden**Schulden aan kredietinstellingen**

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	1.444.491	1.436.544
Rekening-courant banken	<u>2.720.790</u>	<u>2.738.255</u>
	<u>4.165.281</u>	<u>4.174.799</u>

Maaskant Wonen beschikt over een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten voor een bedrag van 4,9 miljoen euro. Deze faciliteit is per balansdatum voor 2.720.790 euro benut.

Schulden aan leveranciers

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Onderhoudscrediteuren	518.640	619.093
Nieuwbouwcrediteuren	77.282	96.996
Overige	123.555	269.239
	719.477	985.328

Schulden aan gemeente

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Gemeente Stein in verband met exploitatiebijdragen	-	7.025

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Loonheffing/SVW-premies	32.778	29.339
Omzetbelasting	184.808	464.014
Pensioenpremies/VUT-premie	19.109	16.693
	236.695	510.046

Overige schulden

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Nog te verrekenen servicekosten huurders	24.095	24.473
VROM inzake huurtoeslag	66.382	66.158
Nog te betalen nettolonen	726	-
Overige	-	1.153
	91.203	91.784

Overlopende passiva

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
Niet vervallen rente	667.868	710.709
Vooruit ontvangen huur	84.312	77.985
Reservering vakantierechten	33.744	34.614
Controle jaarrekening	22.700	11.398
Verrekening standplaatsen	-	23.371
Overige posten	17.720	21.481
	826.344	879.558

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 949.000.

Aangegane verplichtingen

Voor de herstructurerings- en ontwikkelingsprojecten aan de Joannes Riviusstraat te Elsloo, Charles de Gavrestraat te Elsloo, De Halstraat/Heerstraat Centrum te Stein, Assevedostraat te Stein en de Brede school te Stein zijn voor respectievelijk € 76.478, € 58.034, € 128.951, € 11.008 en € 32.904 verplichtingen aangegaan (architectenhonorarium, constructeurs- en advieskosten).

Aan planmatige onderhoudswerkzaamheden is voor een bedrag van € 232.000 aan verplichtingen aangegaan.

Ten aanzien van het Centrumplan is een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Stein alsook met projectontwikkelaar 3W. Tevens is voor de realisatie van de Brede school een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Stein alsook met de stichting Kindante (voorheen stichting Focus). De financiële verplichtingen die hieruit kunnen voortvloeien, zijn bij het samenstellen van de jaarrekening nog niet inzichtelijk en afhankelijk van de planontwikkeling.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren

	2010	2009
	€	€
Nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	9.278.830	9.099.463
- onroerende zaken, niet zijnde woningen	74.379	72.807
	<u>9.353.209</u>	<u>9.172.270</u>
Af: huurderiving:		
- wegens leegstand	-73.033	-61.914
- wegens huurgewenning	-1.983	-
- wegens afboeking	-224	-
Totaal huren	<u>9.277.969</u>	<u>9.110.356</u>

Vergoedingen

	2010	2009
	€	€
Overige zaken, leveringen en diensten	386.789	387.666
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand/oninbaarheid	-786	-5.602
	<u>386.003</u>	<u>382.064</u>
Te verrekenen met huurders	-13.093	-22.900
Totaal vergoedingen	<u>372.910</u>	<u>359.164</u>

Overheidsbijdragen

	2010	2009
	€	€
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten:		
- jaarlijkse bijdragen	4.882	4.882
- afkoop subsidies	-14.394	7.718
	<u>-9.512</u>	<u>12.600</u>

Verkoop onroerende zaken

	2010	2009
	€	€
Verkoopopbrengst bestaand woningbezit	1.179.193	1.154.250
Verkoopopbrengst teruggekochte woning	32.550	-
Bedrijfswaarde verkochte woningen	-489.467	-442.646
Verkooplasten	-29.076	-19.375
Waardemutatatie woningen verkocht onder voorwaarden	70.173	-
Verkoopresultaat verkoop bestaand woningbezit	<u>763.373</u>	<u>692.229</u>

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2010	2009
	€	€
Toegerekend aan materiële vaste activa:		
- geactiveerde productie	19.264	31.973

Overige bedrijfsopbrengsten

	2010	2009
	€	€
Huur diverse ruimtes	4.747	7.115
Reeds afgeboekte bedragen	2.120	7.570
Verzekeringssuitkering brand centrum Stein	91.397	-
Overige	7.831	12.822
	<u>106.095</u>	<u>27.507</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijving op materiële vaste activa

	2010	2009
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	98.322	88.215

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2010	2009
	€	€
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-113.563
Afgeboekte kosten nieuwbouw	478.844	-
Bijdrage Gemeente inzake niet doorgaan hoogbouw de Halstraat/Heerstraat Centrum	-100.000	-
Terugname onrendabele top nieuwbouw	-90.940	-
Waardemutatie woningen verkocht onder voorwaarden	70.173	-241.313
	358.077	-354.876

Lonen en salarissen

	2010	2009
	€	€
Salarissen	749.034	721.330
Gratificaties	-	14.684
Ingehuurd personeel	30.014	46.666
	779.048	782.680
Ontvangen ziekengeld	-28.523	-10.644
	750.525	772.036

Werknemers

Ultimo het boekjaar had de corporatie 16 werknemers in dienst (idem in 2009).
In fte's uitgedrukt voor 2010: 15,2 (2009: 14,7).

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens
Maaskant Wonen heeft over het boekjaar 2010 geen medewerkers in dienst waarbij de beloning het gemiddeld belastbaar loon van ministers (€ 193.000) overschrijdt.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg € 126.259 (2009: € 122.222):

Periodiek betaalde beloningen	€ 108.614
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.645
Totaal bezoldiging	€ 126.259
Aantal maanden bezoldiging	12

Sociale lasten

	2010	2009
	€	€
Sociale lasten	97.311	85.636

Pensioenlasten

	2010	2009
	€	€
Pensioenlasten	148.179	145.840

Pensioenen

De (vroeg)pensioenen van de medewerkers van de corporatie zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de werknemers. Het bedrijfstakpensioenfonds stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde bijdrageregeling betreft.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

- a. de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast; en
- b. de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Ultimo 2010 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 102 procent (ultimo 2009:106 procent). De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105 procent en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120 procent.

Er zijn geen aanvullende regelingen voor individuele werknemers of directeur-bestuurder afgesloten.

Lasten onderhoud

	2010	2009
	€	€
Lasten planmatig onderhoud	1.389.939	1.648.057
Lasten leefbaarheid	168.763	126.083
Lasten niet-planmatig onderhoud	1.236.261	953.079
	2.794.963	2.727.219

Overige bedrijfslasten

	2010	2009
	€	€
Directe bedrijfslasten	1.069.293	1.072.997
Lasten verhuur	48.962	21.597
Huisvestingslasten	54.419	60.083
Lasten bestuur en raad van toezicht	43.869	44.070
Overige personeelslasten	104.313	76.229
Algemene lasten	435.674	455.513
	1.756.530	1.730.489

Bezoldiging raad van toezicht

De bezoldiging van de (gewezen) leden van de raad van toezicht bedraagt over 2010 € 31.746 (2009: € 32.228).

Vermelding accountants-honorarium

Op grond van artikel 2:382a BW moet vanaf 2008 het accountants-honorarium worden vermeld in de jaarrekening om inzicht te geven in de onafhankelijkheid van de externe accountant. Op grond hiervan wordt onderstaand de in het boekjaar ten laste van de rechtspersoon gebrachte honoraria vermeld en de vergelijkende cijfers van:

- de externe accountant en de accountantsorganisatie zoals gedefinieerd in de Wta; en
- het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

2010	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk
	€	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	22.407		22.407
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	7.848	7.848
	22.407	7.848	30.255

2009	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk
	€	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	22.407	-	22.407
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	8.682	8.682
Andere niet-controlediensten	1.852	33.222	35.074
	24.259	41.904	66.163

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2010	2009
	€	€
Rentebaten	-	2.029

Rentelasten en soortgelijke kosten	2010	2009
	€	€
Rentelasten	-1.377.664	-1.453.357

Mutatie actuele waarde	2010	2009
	€	€
Aanpassing bedrijfswaarde	-1.262.485	-302.137

Belastingen	2010	2009
	€	€
Belastingen over het resultaat uit gewone bedrijfsvoering boekjaar	5.029.173	868.815
Belastingen over het resultaat uit gewone bedrijfsvoering voorgaand boekjaar	-33.875	-
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	31.367	34.862
Mutatie actieve belastinglatentie	-104.571	-27.570
	4.922.094	876.107

Aangezien Stichting Maaskant Wonen verwacht dat dit fiscaal verlies volledig verrekend kan worden met toekomstige fiscale winsten, is een actieve belastinglatentie voor voorwaartse verliescompensatie gevormd.

Het fiscaal resultaat over 2010 bedraagt € 19.765.386. Dit is als volgt tot stand gekomen:

Commercieel resultaat voor belastingen en mutatie actuele waarde € 3.148.528

Correcties naar fiscaal resultaat:

Bij:

- verschil afschrijvingen	€ 19.694	
- resultaat leningen	€ 146.916	
- geactiveerde rente nieuwbouw	€ 139.252	
- niet aftrekbare kosten	<u>€ 101.259</u>	
		€ 407.121

Af:

- fiscale onderhoudskosten	€ 1.738.510	
- dotatie voorziening onrendabele top	€ 90.940	
- commercieel verkoopresultaat	€ 547.558	
- verkoopkosten	€ 6.675	
- afwaardering lagere woz-waarde	€ 20.805.000	
- investeringsaftrek	€ 15.120	
- herinvesteringsreserve	<u>€ 117.232</u>	
		€ 23.321.035

Fiscaal belastbare bedrag boekjaar - € 19.765.386

Te verrekenen vennootschapsbelasting:

1 ^e schijf: 20 procent over € 200.000	- € 40.000
2 ^e schijf: 25,5 procent over het meerdere	- € <u>4.989.173</u>
	- € <u>5.029.173</u>

De belastingdruk over het boekjaar bedraagt: 25,44 %

Het effectieve tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt: 156,33 %

Het toepasselijke tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt: 25,50 %

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Ondertekening door directie en toezichthouders

De heer L.M.L. Claessens,
statutair directeur-bestuurder

De heer drs. H.J. Brinkhof,
voorzitter raad van toezicht

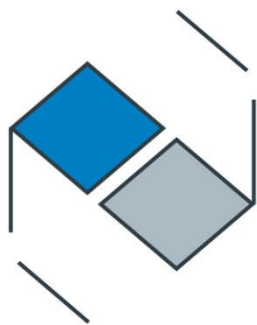
De heer L.M.G. Wassenberg,
vice-voorzitter raad van toezicht

De heer drs. S.J.A.M. Ackermans RA RC,
lid raad van toezicht

De heer mr. A.J.M. Bongers,
lid raad van toezicht

Mevrouw A.J.M.J. Courage,
lid raad van toezicht

De heer drs. ing. F.H.J. Herberighs,
lid raad van toezicht



Stichting **Maaskant** Wonen

OVERIGE GEGEVENS 2010

Opstellen en vaststellen jaarrekening

De directie van Stichting Maaskant Wonen heeft de jaarrekening opgesteld op 10 mei 2011. De raad van toezicht van Stichting Maaskant Wonen heeft de jaarrekening vastgesteld in zijn vergadering van 24 mei 2011.

Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Maaskant Wonen is geen nadere statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

Resultaatbestemming

Door de directie wordt voorgesteld om het behaalde resultaat de volgende bestemming te geven:

Resultaat na belastingen:	€ 6.808.137
Ten gunste brengen aan de overige reserves:	€ 6.808.137

Bovengenoemd voorstel is als zodanig in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring

Bij deze jaarrekening heeft Deloitte Accountants B.V. een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Voor deze controleverklaring verwijzen wij naar de volgende pagina.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de Raad van Toezicht van Stichting Maaskant Wonen te Stein

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de op de pagina's 35 tot en met 59 van de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2010 van Stichting Maaskant Wonen te Stein gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in Artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanig intern beheersingssysteem als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Maaskant Wonen per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

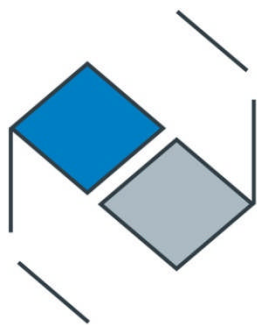
Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in Artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar zijn met de jaarrekening zoals vereist in Artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Maastricht Airport, 24 mei 2011

Deloitte Accountants B.V.

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



Stichting **Maaskant** Wonen

BIJLAGE JAARSTUKKEN 2010

SPECIFICATIE OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Directe bedrijfslasten

	2010	2009
	€	€
Belastingen	632.324	619.300
Verzekeringen	44.444	41.698
Gasverbruik	72.864	72.623
Overige zaken, leveringen en diensten:		
- water en electra	160.644	153.038
- onderhoud- en schoonmaakkosten	141.549	165.759
- kosten boilers	-	3.765
- kosten telefoon	3.908	3.562
Energieprestatieadvies	7.725	7.652
Overige	5.835	5.600
	1.069.293	1.072.997

Lasten verhuur

	2010	2009
	€	€
Dotatie aan voorziening dubieuze huurdebiteuren	9.888	10.558
Incassolasten/juridische lasten	31.625	11.039
Overige verhuurlasten	7.449	-
	48.962	21.597

Huisvestingslasten

	2010	2009
	€	€
Onderhoud kantoorgebouw	37.004	44.358
Belastingen	1.873	2.041
Verzekeringen	985	789
Energiekosten	13.670	11.906
Overige huisvestingslasten	887	989
	54.419	60.083

Lasten bestuur en raad van toezicht

	2010	2009
	€	€
Presentie- en vacatiegelden raad van toezicht	31.746	32.288
Vergader- en representatielasten	3.417	5.121
Overige bestuurslasten	8.706	6.661
	43.869	44.070

Overige personeelslasten

	2010	2009
	€	€
Reis- en verblijfslasten	17.315	18.161
Opleidingslasten	12.285	25.589
Dotatie voorziening loonbaanontwikkelingsbudget	40.863	-
Overige lasten	33.850	32.479
	104.313	76.229

Algemene lasten

	2010	2009
	€	€
Onderhoud en verzekering inventaris	12.610	17.962
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	14.436	13.579
Porti en telefoonkosten	18.162	19.925
Kantinekosten	4.262	5.423
Contributies en abonnementen *)	27.811	26.511
Lasten automatisering	125.505	121.071
Lasten samenstellen en controle jaarrekening	28.768	29.622
Diverse advieslasten	48.013	62.447
Kosten bewonersparticipatie	13.823	13.821
P.R.-activiteiten	24.241	31.700
Heffing bijzondere projectsteun	96.959	94.506
Autokosten	5.793	5.386
Overige algemene lasten	15.291	13.560
	<hr/> 435.674	<hr/> 455.513

De "heffing bijzondere projectsteun" betreft geheel de Vogelaar-heffing. Deze heffing vloeit voort uit het akkoord dat het Rijk en de woningcorporaties in 2008 gesloten hebben over een extra financiële inzet van de sector voor de aanpak van de veertig aandachtswijken. De heffing bestaat uit twee onderdelen: een bedrag van € 27,00 per woongelegenheden en daarnaast een tarief van € 0,175 per € 1.000 WOZ-waarde.

Totaal	1.756.530	1.730.489
--------	-----------	-----------

*) *inclusief contributie landelijke federatie*