



maaskoepel

federatie van corporaties regio Rotterdam

Jaarverslag 2024



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	<u>2</u>
Voorwoord.....	<u>3</u>
Algemene gegevens.....	<u>5</u>
Maaskoepel: Samen Beter Wonen.....	<u>6</u>
Samen Beter 2024.....	<u>17</u>
Dienstverlening in opdracht van de leden.....	<u>24</u>
Dienstverlening in opdracht van externe partijen.....	<u>26</u>
Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR).....	<u>31</u>
Werkorganisatie Maaskoepel.....	<u>33</u>
Risicoparagraaf	<u>39</u>
Financiële continuïteit en jaarrekening.....	<u>40</u>
Verklaring van het bestuur Rotterdam, 9 april 2025.....	<u>68</u>

Voorwoord

2024 was een intensief, interessant en betekenisvol jaar voor Maaskoepel. De woningnood duurt onverminderd voort en dat leidt tot veel dynamiek. Tegelijk zorgt de woningnood ook tot verder verbinding tussen de corporaties onderling, de gemeenten, de provincie en het Rijk. Veel aandacht ging in 2024 naar het uitvoeren van de in 2023 gesloten woondeal met de Minister. Uiteindelijk bedoeld om meer woningen te realiseren voor al die woningzoekenden. Want het aantal woningzoekenden bleef ook in 2024 stijgen. De toelichting door directeur van Maaskoepel Annemarieke van Ettinger, in het hoofdstuk Maaskoepel: Samen Beter Wonen, geeft zeer goed inzicht in de dynamiek die op alle vlakken plaatsvindt.

Het bestuur van Maaskoepel heeft zich ook afgelopen jaar dienend aan de opgave, aan de federatieraad en aan de werkorganisatie opgesteld. Om dat op de juiste manier te doen is medio 2024 de Koers van Maaskoepel geëvalueerd en zijn de drie programmalijnen opnieuw gepositioneerd. Hoe we dat hebben gedaan, wil ik hieronder graag kort toelichten.

Het Maaskoepel Prognosemodel

Op het Aedes-congres in 2024 is het voorstel tot solidariteit aangenomen. We zijn als branche zoveel mogelijk solidair met elkaar om zo de opgave met elkaar te realiseren. De gekozen volgorde lijn is hierbij lokaal, regionaal, landelijk.

Vanuit Maaskoepel geven we invulling aan de regionale stap. Deze programmalijn is daarom hernoemd tot 'Solidariteit in de regio'. Overigens constateren we al een aantal jaar dat we als regio een grotere opgave hebben, dan dat er middelen beschikbaar zijn. Het doel is dan ook om tot zo'n optimale mogelijke benutting van de middelen te komen in onze regio, dat er legitimiteit komt voor de landelijke vraag. Dat brengt ons bij de tweede programmalijn:

De Rotterdamse Bouwversnelling

In de evaluatie van deze programmalijn zijn we tot de conclusie gekomen dat we explicieter dan in het verleden twee sporen willen inzetten. Enerzijds het versnellen van de (betaalbare) woningbouw en anderzijds het collectief conceptueel inkopen door een bouwstroom. Gescheiden van elkaar en tegelijk ook in verbinding met elkaar. Om uiteindelijk meer en sneller en woningen te realiseren.

Gewoon Wonen.NU

De derde programmalijn, dat is om aandacht te vragen voor de mensen voor wie we het allemaal doen: de woningzoekende die gewoon wil wonen. Buitengewoon trots zijn we op het zichtbare resultaat uit deze programmalijn: de Gewoon Wonen-scheurkalender.

365 bladzijden met unieke verhalen van échte woningzoekenden uit onze regio. Waarbij iedere pagina met een woningzoekende staat voor 600 andere woningzoekenden. De kalender bleek een gouden greep. Annemarieke en een aantal geportretteerde woningzoekenden overhandigden op de Woontop de kalender aan minister-president Schoof en de ministers Keijzer en Agema. Daarna zagen we de kalender terug in debatten in de tweede kamer, op talkshowtafels en in andere media.



Bestuurszaken

Medio 2024 namen we in het bestuur afscheid van Mohamed El Achkar van Woonstad Rotterdam. Mohamed besloot na afloop van zijn eerste termijn plaats te maken voor een andere bestuurder. We danken hem voor zijn inzet in de afgelopen vier jaar in het bestuur van Maaskoepel. In het bijzonder als trekker van de Rotterdamse bouwversnelling en bestuurslid van SUWR. Harro Zanting, bestuurder van Wooncompas, werd door de federatieraad gekozen als nieuw bestuurslid. We zijn blij met zijn komst.

Gewoon Wonen doen we samen

Namens het bestuur bedank ik alle bestuurders, zowel van de gemeenten, provincie Zuid-Holland, als van de corporaties. Een open houding, gericht op samenwerking, is nodig om de gemaakte afspraken ook echt te realiseren. En onze huurders en woningzoekenden 'gewoon' te kunnen laten wonen.

Last but not least staan we stil bij de werkorganisatie. Onder aanvoering van Annemarieke van Ettinger als bevoogen directeur leverde de werkorganisatie op alle vlakken goede prestaties. Bij de strategische programmalijnen die we hiervoor benoemden en ook in alle samenwerkingsverbanden. Minder zichtbaar maar minstens zo belangrijk zijn de medewerkers die iedere dag werken voor de dienstverlening naar woningzoekenden en urgent woningzoekenden. We zien dat hun werk met de voortdurende woningnood steeds ingrijpender wordt. We zijn ons zeer bewust dat alle schrijnende verhalen van de mensen die klem zitten op de woningmarkt ook impact hebben op de medewerkers. Dat ook de medewerkers van Maaskoepel in toenemende mate last hebben van verbaal geweld.

Daarom onze oprechte complimenten en grote dank aan alle medewerkers van Maaskoepel. Gewoon wonen doen we samen.

Namens het bestuur,
Marieke Kolsteeg
Voorzitter bestuur Maaskoepel



Algemene gegevens

Naam van de vereniging: Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties

Plaats van vestiging: Rotterdam

Vestigingsadres: Weena 695, 3013 AM ROTTERDAM, Unit B3.041 (ingang B, 3e etage)

Correspondentieadres: Postbus 29169, 3001 GD ROTTERDAM

Telefoonnummer: 010-4132755

E-mailadres: info@maaskoepel.nl

Website: maaskoepel.nl

Datum oprichting vereniging: 15 december 1995

Datum laatste statutenwijziging: 10 juni 2021

Inschrijvingsnummer KvK: 40348027

Bestuur op 31 december 2024:

Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg, voorzitter

De heer M.A.H. Korthorst, lid

De heer drs. S. Uiterwaal RA, lid

Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland, lid

De heer ir. H.A. Zanting MRE, lid

Directie op 31 december 2024:

Mevrouw. drs. A.M.C. van Ettinger-van Herk, directeur

Maaskoepel: Samen Beter Wonen

Het van Maaskoepel

In 2024 hebben we het hart van Maaskoepel versterkt. In 2023 wijzigden we de structuur en zochten we de juiste mensen voor de nieuwe koers. Deze mensen vonden we voornamelijk in onze eigen organisatie. Fijn, belangrijk en mooi dat dit is gelukt!

Merkbaar meerwaarde bieden we ook graag aan de eigen collega's. Een aantal collega's kwam ons versterken van buiten onze organisatie. Zij namen een frisse blik mee, die ons denken verruimt. De nieuwe organisatiestructuur maakt Maaskoepel klaar voor de veeleisende toekomst. Als koepel van 22 woningcorporaties met werkgebieden in twaalf gemeenten is het onze uitdaging om alle aanwezige kennis en kunde zo slim mogelijk te verbinden. Daarop hebben we geanticipeerd in onze organisatiestructuur. Verantwoordelijkheden beleggen we in de teams, bij onze collega's. Iedere collega is de Most Valuable Professional voor zijn job!

Dit is van groot belang omdat we de organisatie graag zo lean als mogelijk houden. In de grote en diversiteit van onze vereniging is het een absolute noodzaak collega's maximaal te ondersteunen en uit te dagen om zich te ontwikkelen om antwoord te kunnen geven op alle maatschappelijke vragen die aan ons worden geadresseerd. Met zeer veel trots kijk ik terug op de resultaten die we in 2024 hebben behaald. De logica is terug in de organisatiestructuur. Nieuwe rituelen en patronen zijn gevormd en blijken logisch. De focus is gericht op de maatschappelijke meerwaarde die we willen bereiken voor onze woningzoekenden, corporaties en gemeenten. Door de maanden heen hebben we een enorm steile leercurve getoond. En nee, niet alles gaat perfect. En ja, we zijn trots. De ingeslagen weg geeft veel vertrouwen voor de toekomst.



Wooncrisis

De context waarin we ons werk moeten uitvoeren wordt steeds uitdagender. Het aantal woningzoekenden steeg in 2024 van 219.830 naar 223.942, het aantal actief woningzoekenden steeg van 108.832 naar 110.776. Veel van deze mensen doen dagelijks een beroep op ons: met vragen bij de Online Helpdesk, met een verzoek om een urgentie, of met een bezwaar of klacht over de gevolgde procedure. Dit raakt veel mensen: de (urgent) woningzoekenden die veel moeite moeten doen om een passende woonruimte te vinden.

Onze collega's die dag in dag uit met een open blik, luisterend oor klaar moeten staan om de vele vragen te beantwoorden. Vragen waar we helaas in veel gevallen een 'systeem' antwoord op moeten geven: uw vraag past wel/niet binnen de afspraken van de Verordening die gemeenten hebben vastgesteld. Niet makkelijk voor de (urgent) woningzoekenden en niet voor mijn collega's.

Begin 2024 zijn we een onderzoek gestart onder woningzoekenden, samen met SVH RIGO. Onderdeel daarvan waren verdiepende gesprekken op kantoor. Deze waren aangrijpend en impactvol. Veel woningzoekenden met ieder hun eigen unieke verhaal. Meest confronterende dat me bij is gebleven, is dat om 19.45 uur op veel telefoons een alarm afging. Ik was verrast: "wat gebeurt hier?" Wat bleek, om 20.00 uur zetten we de nieuwe advertenties online bij WoonnetRijnmond. Mensen zetten de wekker op de telefoon, zodat ze tijdig gealarmeerd worden om in te loggen op WoonnetRijnmond om op het nieuwe woningaanbod te kunnen reageren.

De impact hiervan had even nodig om binnen te komen. Deze mensen werden iedere dag om 19.45 uur gealarmeerd door hun telefoon om in te loggen bij WoonnetRijnmond om te kunnen reageren op nieuwe advertenties. Of een woning al dan niet voldoet aan de behoefte bleek niet relevant. Ze wilden een dak boven hun hoofd. En na het reageren op één of meerdere woningen, volgt de dag erna de teleurstelling dat je op plek 2, 20, 200, 2000 staat. Iedere dag weer. De impact dat dit heeft op een mens... De ruimte die dit in neemt in je hoofd... Dat had ik me niet gerealiseerd.

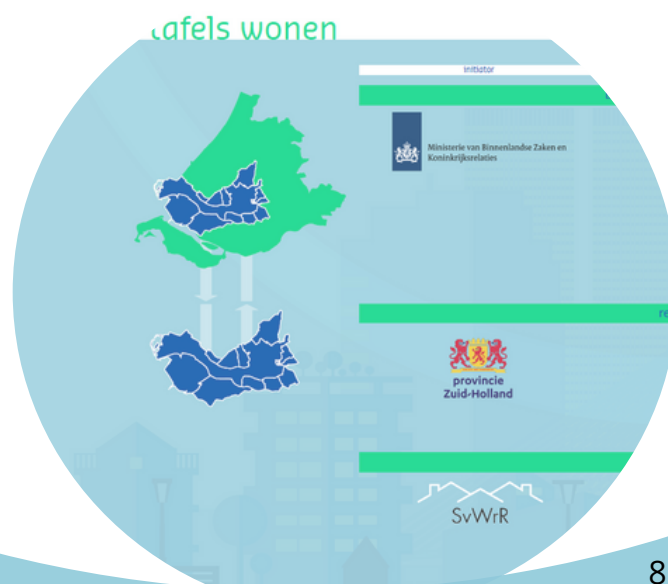
Dit werd de aanleiding voor de 365 kalender. Een ontzettend impactvol project dat we na de zomer zijn gestart. Vier weken lang hebben we op verschillende locaties bij corporaties in de regio Rotterdam fotoshoots gehouden. Woningzoekenden van WoonnetRijnmond werden benaderd met de vraag: Laat je gezicht zien, laat je stem horen! Het werden vier intensieve weken waarin we ruim 400 woningzoekenden op de foto zetten, we hen persoonlijk spraken en luisterden naar hun verhalen.

Deze foto's bundelden we in de 365 Woningzoekenden Scheurkalender. Een scheurkalender met als doel gewicht te geven aan het belang van de woningzoekenden. Hun verhalen zichtbaar en kenbaar te maken zodat beleids- en beslissingsmakers deze mee moeten nemen in hun afwegingen. Gaandeweg werd de impact van dit idee steeds voelbaarder. Met deze campagne raakte we een snaar die nog niet op deze manier geraakt was. We schoten midden in de roos op het hoogst mogelijke doel in Nederland: acht woningzoekenden waren hèt openingsonderdeel van de Woontop op 11 december 2024. Zij reikten de kalender uit aan minister Keijzer, minister Adema en aan minister-president Schoof. Woningzoekenden en corporatiebestuurder deelden de kalenders uit aan wethouders en commissies wonen. Minister Keijzer neemt de kalender overal onder haar arm mee naar toe, onze 'Rijks-influencer'. De kalender kwam op de landelijke tv en woningzoekenden behaalden veelvuldig het nieuws. Daar gaan we in 2025 mee door! Er zijn nog veel bubbels waarin dit verhaal gedeeld moet worden.

Regionale samenwerking

De wooncrisis heeft ook zijn effecten op regionale samenwerking. In 2024 is hard gewerkt aan de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling. De wooncrisis maakte dat gemeenten de uitgangspunten goed wilden bezien: hoe bedienen we alle doelgroepen op een zo passend mogelijk wijze. Er is een zorgvuldig traject doorlopen. Sessies zijn door de hele regio georganiseerd waarin gemeenteraadsleden, corporaties en huurdersvertegenwoordiging elkaar troffen om over de woonruimteverdeling van gedachten te wisselen. Er ligt nu een weloverwogen Verordening waarmee we op passende wijze de schaarste kunnen verdelen. Daarnaast ging de aandacht uit naar de uitvoering van de Woondeal. Het eerste half jaar is het zoeken geweest naar een passende organisatie invulling voor de opgave van de Woondeal. Dit bleek geen makkelijke opgave. Zo werden Provinciale Woondeal Tafels opgericht en Woondeal Tafels met de minister. Bestuurlijke drukte die lang niet altijd bijdraagt aan voortvarendheid in realisatie van plannen.

Regionaal is het uiteindelijk gelukt om de Regionale VersnellingsTafel te versterken met het aantrekken van Mark Frequin als voorzitter. De eerste effecten zijn merkbaar. Zo zijn al een aantal bij de Regionale VersnellingsTafel geagendeerde projecten vlot getrokken en wordt het inzicht vergroot met het vormgeven van de monitor Regionale Woningbouw Opgave.



De wooncrisis uit zich ook in lokale problematiek. Het sentiment leeft steeds meer dat eigen kinderen geen plek kunnen vinden in de eigen gemeente. In het licht van de enorme woningbouwopgave geen gek gevoel. Een probleem dat opgelost moet worden door veel betaalbare woningen toe te voegen, of door vanuit landelijk perspectief iets te doen aan de bevolkingsgroei. Helaas heeft dit in één van de gemeenten uit onze regio geleid tot het voorgenomen besluit om een eigen woonruimteverdeelsysteem op te zetten en uit de regionale samenwerking te stappen. Een ontwikkeling die wij ten zeerste betreuren aangezien deze niet bijdraagt aan het oplossen van het probleem. We blijven ons met onze wijze van samenwerken met gemeenten, Provincie Zuid Holland en de Rijksoverheid gezamenlijk inzetten voor de regionale opgave waar we samen voor aan de lat staan.

In 2024 hebben we met de corporaties achter de schermen hard gewerkt aan het opzetten van bouwstromen waarmee we de snelheid van realisatie van projecten verkorten. Tegelijkertijd zijn we onder de vleugels van de Regionale Versnellingstafel gestart met een 'POPchallenge'. Een challenge om het Plan OntwikkelingsProces te versnellen. De verwachtingen zijn hoog gespannen voor de op te leveren resultaten in 2025!

Onze samenwerkingspartners

Maaskoepel is een relatief kleine organisatie. Wij focussen ons op waar wij goed in zijn, en zoeken partners die met hun specialisme en kennis met ons willen samenwerken. Een goede samenwerking waarbij je elkaar makkelijk kunt vinden, maar elkaar ook scherp bevraagt over de gewenste te behalen doelen is essentieel. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en kracht: Samen Sterk in Verbinding.

Een aantal partners wil ik hier graag bedanken voor hun inzet en betrokkenheid bij onze organisatie:

♥ Friends for Brands: onze GewoonWonen friends! Met een scherpe frisse blik, gericht op de impact die we willen maken. Ons uitdagend om steeds een beetje meer het schuren op te zoeken! De kalender: wat een maatschappelijke impact! We blijven kiezen voor GewoonWonen!

♥ Wieck Molendijk consultants: de vertrouwde strateeg op ICT en Privacy & Security. De veranderingen op ICT en cybersecuritygebied blijven versneld doorzetten. Goed jullie al meerjarig als partner aan onze zijde te hebben om deze ontwikkelingen voor ons en de deelnemende corporaties vorm te geven.

♥ Embrace: onze ICT-partner bij het ontwikkelen van Housing: het woonruimtebemiddelingssysteem waarin we vraag en aanbod matchen. Dank voor de samenwerking om het systeem zo goed en duidelijk mogelijk te maken voor de woningzoekenden en de medewerkers van de corporaties die er mee werken. En voor de innovatie (Yes, de Digitale inkomensverklaring is Live!) en de inzet om het veilig te houden.

♥ 2Foqus: onze partner bij BI. Data helpt enorm om ons werk beter te doen. Dank voor de samenwerking om alle informatie die we hebben in alle systemen zo goed mogelijk te ontsluiten op een veilige wijze.

Trots op de werkorganisatie

Wat een mooie club collega's om mee te werken! De wooncrisis maakt dat de opgave waar Maaskoepel voor staat is gegroeid. Meer mensen werken bij Maaskoepel, de vraagstukken waar we voor gesteld staan nemen exponentieel toe. Tevens wordt de ICT-opgave complexer. De nieuwe structuur voelt inmiddels als een passende jas, we zijn klaar voor de uitdagingen van de toekomst.

Tot slot een tweetal punten van trots ❤️ : grote stappen werden gezet in de landelijke projectgroep Digitale InkomensVerklaring samen met BZK, Belastingdienst, Aedes, SVH en regio Utrecht. Begin maart 2024 werd de definitieve GO gegeven. Innovatieve ontwikkeling voor woningzoekenden en corporaties tegen fraude, vergroten van gebruikersgemak en verlagen van administratieve lasten. Meerdere keren ontvingen SUWR-collega's bloemen van urgent woningzoekenden die we hebben kunnen helpen, als dank voor de goede klantvriendelijke dienstverlening. Ook daar zijn we zeer trots op en dankbaar voor. Helaas zitten steeds meer (urgent) woningzoekenden in de knel. Dat merken we iedere dag in ons werk. Met betrokkenheid en een luisterend oor zetten de collega's zich in om het steeds beter te doen. In verbinding met alle partijen waar we mee samenwerken. Dank aan SvWrR: de twaalf gemeenten in onze regio, de wethouders en de ambtenaren en natuurlijk het stafbureau. Een zeer belangrijke partner: samen zetten we ons voor de kwaliteit van wonen en leven in de regio Rotterdam. Dank voor de open, constructieve houding en samenwerking! Dank aan de vele collega's van de 22 corporaties verenigd in Maaskoepel. Steeds meer van jullie zien we op regelmatige basis op de steeds breder wordende thema's. Dank voor jullie inzet, voor de open en constructieve houding, het meedenken en de samenwerking! Dank aan alle collega's van Maaskoepel, voor jullie inzet en betrokkenheid.

Samen Beter Wonen!

Annemarieke van Ettinger – van Herk
Directeur Maaskoepel



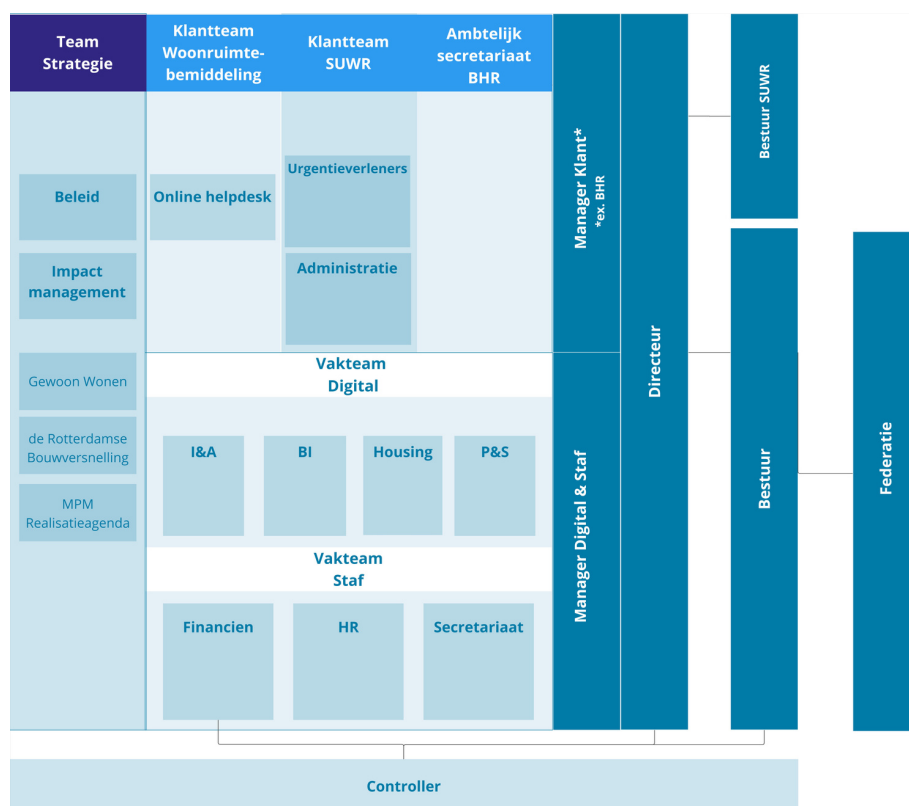
De organisatie Maaskoepel

Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, is de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam. De federatie behartigt de belangen van 22 corporaties en richt zich op het ontwikkelen van gezamenlijk beleid, kennis delen en ontmoeten en drie ondersteunende diensten, te weten WoonnetRijnmond, Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) en Bezwarencommissie Huisvesting Regio Rotterdam (BHR). Maaskoepel heeft drie categorieën klanten: de woningzoekenden, de woningcorporaties en de gemeenten. De organisatie is erop gericht om voor deze drie klantengroepen merkbare meerwaarde toe te voegen.

Organigram Maaskoepel per 31 december 2024

Het bestuur bestaat uit bestuurders of directieleden van de aangesloten corporaties. Mevrouw drs. A.M.C. van Ettinger-van Herk is sinds oktober 2016 directeur van Maaskoepel. Mevrouw M.W.H. Kolsteeg is de voorzitter van het bestuur. In 2023 hebben we de organisatiestructuur vormgegeven. In 2024 zijn we hiermee verder gaan werken. Hierdoor is samenwerking, besluitvorming en sturing binnen de organisatie verder versterkt.

Organigram Maaskoepel per 31 december 2024



De federatieraad

Maaskoepel is een federatie en heeft als hoogste besluitvormend orgaan de federatieraad. Elke corporatie heeft in de federatieraad één vertegenwoordiger. Het stemrecht in de federatie is afhankelijk van het aantal verhuureenheden binnen de regio. De federatieraad is ook het toezichthoudend orgaan van de begroting, de jaarrekening en de Spelregels die in de woonruimtebemiddeling worden gehanteerd.

Maaskoepel faciliteert en initieert waar nodig het gesprek tussen leden onderling over onderwerpen die relevant worden gevonden. In de gesprekken bespreken we ook onze onderlinge prestaties. Dat vraagt een actieve houding, bereidheid elkaar te begrijpen en de verbinding te zoeken: Samen Beter. Zo verhogen we de kwaliteit van het beleid van de afzonderlijke corporaties, versterken we de samenwerking en vergroten we de onderlinge kennisdeling.

De leden

Op 31 december 2024 zijn 22 woningcorporaties lid van Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties. Alle leden hebben een vertegenwoordiger in de federatieraad.

De volgende corporaties zijn lid van Maaskoepel:

3B Wonen	Waterweg Wonen
De Leeuw van Putten	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Habion	Woningbouwvereniging Poortugaal
Havensteder	Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
Hef Wonen	Woonbron
Maasdelta Groep	Wooncompas
MaasWonen	Woonplus Schiedam
Mooiland	Woonstad Rotterdam
Patrimonium Barendrecht	Woonstichting De Zes Kernen
QuaWonen	Woonzorg Nederland
Ressort Wonen	
SOR	

In 2024 hebben vijf formele vergaderingen van de federatieraad plaatsgevonden, waarbij vaststelling van de onderstaande onderwerpen aan de orde is geweest:

- WoonnetRijnmond (spelregels woonruimtebemiddeling en spelregels middenhuur, Digitale Inkomensverklaring, inschrijfvoorwaarden).
- De Rotterdamse Bouwversnelling, Governancestructuur (RASCI).
- Maaskoepel Prognose Model.
- Goedkeuren jaarstukken en jaarrekening 2023.
- Goedkeuren jaarplan en begroting 2025.

In de vergaderingen besteedden we wanneer nodig aandacht aan de drie federatieraadtrajecten, GewoonWonen, de Rotterdamse Bouwversnelling en het Maaskoepel PrognoseModel.

Tijdens het Maaskoepel Podium wordt kennis met elkaar uitgewisseld en bediscussieerd. In 2024 werd besproken:

- **Biobased Bouwen.**

In gesprek over het gebruik van biograndstoffen in de bouw (8 februari 2024).

- **Woonruimtebemiddeling.**

In gesprek over de nieuwe Verordening woonruimtebemiddeling (22 april 2024).

- **Wooncrisis: de opgave.**

In gesprek over de stand van zaken in de realisatie van de woonopgave (8 juli 2024).

- **Regionale Realisatie Agenda.**

In gesprek over de invulling van de bouwopgave (30 september 2024).

- **Solidariteit.**

In gesprek over samenwerking en saamhorigheid (9 december 2024).

Het bestuur

De Governance is ingericht volgens de Governancecode van woningcorporaties. Binnen de federatie ondersteunen de bestuurders, waar nodig, de directeur. Het bestuur is verantwoordelijk voor het algemene reilen en zeilen en houdt toezicht op de dagelijkse bedrijfsvoering. Dit betekent dat het bestuur verantwoordelijk is voor het behalen van doelstellingen, de strategie, financiering, het beleid, de resulterende ontwikkelingen en het verbindingsbeleid van Maaskoepel.

De bestuursleden hebben zowel uitvoerende taken als bevoegdheden. Zij laten jaarplannen, beleidsplannen en begrotingen opstellen en bereiden de vergaderingen van de federatieraad voor. De verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in een bestuursreglement. Het bestuur legt verantwoording af aan de federatieraad en evalueert jaarlijks haar eigen functioneren. De voorzitter van het bestuur is afkomstig van een van de woningcorporaties die lid is van Maaskoepel.

Het bestuur heeft de taken verdeeld aan de hand van portefeuilles. De portefeuilles zijn onderverdeeld in twee categorieën: 'inhoudelijke' en 'organisatiegerichte' portefeuilles. De 'inhoudelijke' portefeuilles zijn gekoppeld aan beleidsterreinen en activiteiten die zijn bepaald door de federatieraad.

Elk bestuurslid heeft een inhoudelijke en een organisatiegerichte portefeuille, waardoor er verschillende combinaties ontstaan en de continuïteit van het bestuur blijft gewaarborgd. Het werken met de verschillende portefeuilles maakt het mogelijk dat het bestuur zich kan focussen op specifieke onderwerpen.

We hebben een open en constructieve samenwerking tussen het bestuur en de directeur, wat een efficiënte samenwerking mogelijk maakt.

Vergaderingen bestuur Maaskoepel

Het bestuur van Maaskoepel is in het verslagjaar zes keer bijeengeweesst voor een vergadering. Op 17 april 2024 vond een extra vergadering plaats in verband met het aangekondigde aftreden van de heer M. El Achkar en de (her)verdeling van de portefeuilles. Daarnaast heeft de voorzitter van het bestuur regelmatig overleg gevoerd met de directeur. In de bestuursvergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Vaststellen jaarrekening en jaarverslag 2023.
- Vaststellen jaarplan en begroting 2025.
- Strategie Maaskoepel.
- Benoeming de heer ir. H. Zanting, nieuw bestuurslid Maaskoepel.
- Portefeuilles bestuur.
- Maaskoepel werkorganisatie.
- Kwartaalrapportages.
- Woonruimtebemiddeling in WoonnetRijnmond.
- Maaskoepel in de keten: ICT-veiligheid.
- De Rotterdamse Bouwversnelling.
- Gewoon Wonen.
- Maaskoepel Prognose Model. Regionale samenwerking SvWrR en Provincie Zuid Holland.
- Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam.

Leden bestuur Maaskoepel

Op 31 december 2024 bestond het Maaskoepel bestuur uit de volgende leden:

Naam	Portefeuille	Datum benoeming	Datum aftreden c.q. Herbenoeming	Datum finaal aftreden
Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg, voorzitter	Landelijke & regionale samenwerking	Juni 2018	Juni 2022	Juni 2026
De heer M.A.H. Korthorst	ICT & Financiën/ Gewoon Wonen	Oktober 2019	Oktober 2023	Oktober 2027
De heer ir. H.A. Zanting MRE	Bouwstroom	Juli 2024	Juli 2028	Juli 2032
De heer drs. S. Uiterwaal RA	ICT & Financiën/ Werkgevers- zaken & Organisatie	Februari 2021	Februari 2025	Februari 2029
Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland	Werkgeversza- ken & Organisatie/ SUWR	Juli 2022	Juli 2026	Juli 2030

De heer M. El Achkar is afgetreden in juni 2024.

In juli 2024 is de heer ir. H.A. Zanting MRE benoemd als bestuurslid van Maaskoepel.

Overzicht nevenfuncties bestuur Maaskoepel

Nevenfuncties Bestuursleden Maaskoepel per 31 december 2024:

Naam	Nevenfunctie(s)
Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg <i>Directeur-bestuurder Hef Wonen</i>	• Bestuurslid Aedes
De heer M.A.H. Korthorst <i>Directeur-bestuurder WBV Hoek van Holland</i>	• Bestuurslid directie Feyenoord Basketball • Lid van de Raad van Toezicht van Hotspot Hutspot
De heer ir. H.A. Zanting <i>MRE Bestuurder Wooncompas</i>	• Partner OperatieNL • Ambassadeur present Ridderkerk • Vrijwilliger Kijk Op Welzijn – Barendrecht
De heer drs. S. Uiterwaal <i>RA Bestuurder Havensteder</i>	• Lid raad van commissarissen VvE-010 • Secretaris TPC Pagnevaart
Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland <i>Directeur – bestuurder 3B Wonen</i>	• Bestuurslid Stichting Noodhulp Lansingerland • Bestuurslid SUWR

Beloning van de directeur en bestuurders

Het salaris van de directeur is bepaald op basis van de CAO Woondiensten en ligt beneden de norm voor de maximale beloning van bestuurders. De bestuursleden krijgen geen vergoeding.

Samen Beter 2024

Regionale Samenwerking

Sinds 2014 werken 12 gemeenten in de regio Rotterdam vrijwillig samen op het gebied van Wonen. Dat doen zij in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). In 2024 werkten we met het SvWrR onder andere samen aan de Verordening Woonruimtebemiddeling, de verdere invulling van de Regionale Realisatieagenda, ook wel Woondeal, en Regionale Versnellingstafel. Eind 2024 heeft de gemeente Ridderkerk besloten om de bestuursovereenkomst voor de samenwerking van de gemeenten niet te tekenen. Vanaf 2025 werken 11 gemeenten samen in de regio Rotterdam.

Verordening Woonruimtebemiddeling

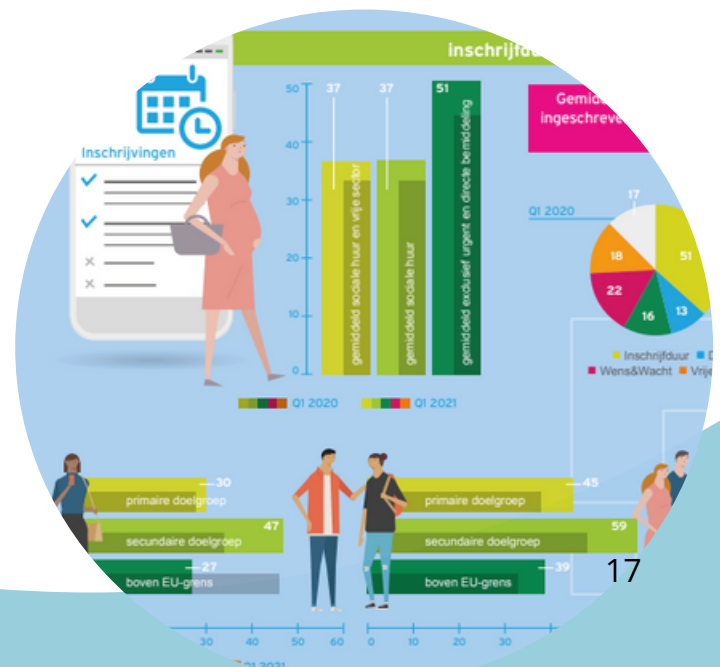
Per juli 2024 liep de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 af. Bij de gemeenten bestond de wens de Verordening Woonruimtebemiddeling goed tegen het licht te houden. Daarom trad er in juli 2024 een tijdelijke Verordening in werking. Tegelijkertijd is er doorgewerkt aan een nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling 2025. De Regiotafel heeft in december 2024 ingestemd met het ter besluitvorming voorleggen van de concept Verordening aan de afzonderlijke elf gemeenten.

Onder leiding van RIGO is in 2024 door het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam gewerkt aan de Verordening Woonruimtebemiddeling 2025. Deze kent een geheel nieuwe tekst, waarbij de urgentieregeling op basis van de wet versterking regie volkshuisvesting is geschreven. Het uitgangspunt is nog steeds dat gemeenten de kaders van de Verordening vaststellen en dat de Verordening niet wordt dichtgetimmerd.

In de Verordening Woonruimtebemiddeling is er aandacht voor doorstroming, zoekgedrag van woningzoekenden en de nieuwe mogelijkheden van de huisvestingswet, zoals binding en vitale beroepsgroepen.

Projectgroep Verordening Woonruimtebemiddeling

Maaskoepel nam deel aan de regionale projectgroep 'Verordening Woonruimtebemiddeling' met gemeenteamttenaren. Deze projectgroep met een vertegenwoordiging van ambtenaren van de gemeenten in de regio is verantwoordelijk voor de Verordening Woonruimtebemiddeling. Met onze strategen en gemandateerde projectleiders konden we een goede bijdrage leveren aan het gesprek over de verordening. In het najaar zijn we begonnen met het voorbereiden van de implementatie van de Verordening in onze systemen, processen en communicatie.



Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam

In maart 2023 tekenden de minister voor VRO, Provincie Zuid-Holland, gemeenten en Maaskoepel de Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam. Hierin hebben we onder andere afgesproken dat we 22.500 sociale corporatiewoningen in de regio toevoegen. In 2024 werkten we verder aan de uitvoering van deze afspraken. Hiervoor is er een bestuurlijke overlegstructuur om onder andere te monitoren op de gemaakte afspraken.



Bestuurlijke tafels

In 2024 is er in het kader van de Regionale Realisatieagenda twee keer een provinciaal bestuurlijk overleg geweest met de regionale vertegenwoordigers van de gemeenten, de corporaties van de vijf regio's in de provincie Zuid-Holland, de gedeputeerde en de minister. Ook is er drie keer een regionaal bestuurlijk overleg geweest met de gedeputeerde en de vertegenwoordigers van de gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam.



Regionale Versnellingstafel - Op zoek naar oplossingen

Een Regionale Versnellingstafel is één van de afspraken in de Regionale Realisatieagenda. Op 1 oktober is Mark Frequin gestart als de nieuwe voorzitter van de RVT. De RVT agendeert de structurele knelpunten en helpt bij de zoektocht naar (mogelijk onorthodoxe) oplossingen om projecten, waar nodig, 'vlot te trekken'. Waar het lokale partners niet lukt om bouwprojecten te realiseren, helpt de RVT door bijvoorbeeld inzet van experts en afstemming met andere versnellingstafels. De RVT is gestart met een monitor met een overzicht van de geplande projecten en aantal. In deze monitor worden ook de knelpunten in de projecten duidelijk. Deze monitor is gemaakt op basis van de Provinciale Planregistratie en met hulp van Maaskoepel.

Kernteam en POPChallenge

Een van de Kritische Succesfactoren in de Regionale Realisatieagenda is het Planontwikkelingsproces. In april heeft de RVT daarvoor een kernteam opgezet. Vanuit Maaskoepel zijn we, naast gemeenten, corporaties, bouwers en ontwikkelaars ook betrokken bij het kernteam. Wij zijn ervan overtuigd dat om écht sneller te kunnen bouwen, we het planontwikkelingsproces moeten versnellen. Dit doet de RVT door de POPChallenge. In november zijn er drie projecten geselecteerd om mee te doen aan de POPchallenge. Bij deze projecten zijn corporaties in de regio betrokken. Het doel is het planontwikkelingsproces met de helft van de tijd te verkorten ($T=0,5$), dit doet de POPchallenge door op zoek te gaan naar experimenten, vanuit de teams (bottom-up), in verbinding én met creativiteit. Geleerde lessen worden vervolgens gedeeld met alle betrokken partijen.

Federatieraadtrajecten

Maaskoepel heeft drie federatieraadtrajecten: GewoonWonen, de Rotterdamse Bouwversnelling en het MaaskoepelPrognoseModel. In deze trajecten clustert de federatie de activiteiten om de wooncrisis op te lossen. Dit zijn allemaal onderwerpen waar de omgeving het collectief (de corporaties) op bevraagt.

Gewoon Wonen campagne

In 2024 zetten we de basis neer voor 'GewoonWonen.NU 2025' met de '365 woningzoekenden scheurkalender'. In de maatschappij en ook in het regeerakkoord neemt de roep om woningzoekenden een stem te geven toe.

Met de campagne GewoonWonen.NU geven we daar vorm aan. In de kalender schetsen we een positief beeld van de (sociale) woningzoekenden. Immers, sociale woningzoekenden zijn normale mensen met soms schrijnende verhalen.



Doe mee! Denk mee!

Begin 2024 rolden we de campagne 'GewoonWonen Doe mee! Denk mee!' verder uit. De bestuurdersvideo's en animaties met uitleg over Flexwonen, De Rotterdamse Bouwversnelling en Doorstroming scoorden goed op LinkedIn. Daarmee legden we de basis om volgers te krijgen.

365 woningzoekenden

Einde tweede kwartaal, begin derde kwartaal, bedachten we de 365 Woningzoekenden-campagne. Het letterlijk en figuurlijk stem en gezicht geven aan onze woningzoekenden bleek een schot in de roos. Al tijdens de productie kregen we veel (landelijke) (pers)aandacht voor deze actie. Tijdens de Woontop eind december stonden onze woningzoekenden centraal. Daar introduceerde we de 365 woningzoekenden scheurkalender. Ministers Mona Keijzer en Fleur Agema, en onze ministerpresident Dick Schoof namen de kalender in ontvangst. Mona Keijzer ontpopte zich als onze grootste influencer. Een resultaat om trots op te zijn, en dankbaar. Dankbaar dat al die woningzoekenden zich aanmelden voor deze actie en zelf in actie kwamen.

Bestendigen Campagne GewoonWonen

We werkten verder aan het bestendigen van onze campagne door een dragende community van communicatiestrategen van onze corporaties te realiseren. Doel van de community: de gezamenlijke impact van de corporaties vergroten doordat herkenbaar en herhaald GewoonWonen onderdeel van de communicatiestrategie van de corporaties is. Daarnaast bevorderen we zo de onderlinge uitwisseling van kennis en ervaring zoals we dat bijvoorbeeld ook op strategen-niveau hebben. Dat resulteerde in een aantal inspirerende CorporatieStrategenInspiratiesessies (CSI).

Rotterdamse Bouwversnelling

In 2024 heeft de Rotterdamse Bouwversnelling gefocust op: 'Van inkopen naar bestellen' en 'Versnelling van het planontwikkelingsproces'. In 2021 zijn we gestart met de Rotterdamse Bouwversnelling. De zoektocht is: Hoe doen we de dingen samen? Hoe kunnen we ook als Rotterdamse Bouwversnelling versnellen?

In 2024 zijn de rollen en verantwoordelijkheden van de federatieraad, Vastgoedtafel en Projectgroep Bouwstromen door de Federatieraad vastgesteld. Dat hebben we gedaan met behulp van RASCI. RASCI is een hulpmiddel om verantwoordelijkheden en bevoegdheden in een organisatie op een zeer eenvoudige manier in kaart te brengen. Hierbij wordt het eigenaarschap/ de verantwoordelijkheid zo laag mogelijk in de organisatie gelegd.

De voorbereidingen voor de inkoop van twee bouwstromen zijn gestart, de Marktbenaderingsstrategie en de tweefasen overeenkomst opgeleverd. De projectgroep werkt aan de Aanbestedingsleidraad (beoordelingsmodel). Doormiddel van standaardisatie van documenten, kunnen corporaties gezamenlijk inkopen. Zeven corporaties, Qua Wonen, Ressort Wonen, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Wbv. Hoek van Holland, Wbv. Poortugaal, Wooncompas en Woonstad Rotterdam werkten aan de centrale inkoop van 350 meergezinswoningen (MGW). De marktselectie van de bouwprojecten zal in de eerste helft van 2025 plaats vinden.

Parallel daaraan werkten we ook aan de Bouwstroom eengezinswoningen (EGW), gestart bij 3B Wonen en doorgezet met Waterweg Wonen. De bouw van de woningen van 3B Wonen is in 2024 gestart en deels opgeleverd.

Hiermee creëren we massa, en daarmee continuïteit. Daardoor krijgen we leveringszekerheid en een gunstige prijs/kwaliteit verhouding.

Maaskoepel Prognose Model

In 2022 zijn de Nationale Prestatie Afspraken ondertekend, inmiddels zijn tijdens de Woontop eind 2024 de Nationale Prestatieafspraken geactualiseerd.

Begin 2024 is het Maaskoepel Prognose Model geüpdatet. Het model geeft inzicht in de financiële positie van de corporaties in de regio Rotterdam (op regioniveau) in relatie tot de opgaven zoals afgesproken in de Regionale Realisatieagenda. De corporaties in de regio Rotterdam beschikken over onvoldoende middelen om in vulling te geven aan de totale opgave zoals geformuleerd in de Regionale Realisatieagenda en de NPA. Met de strategen en de federatieraad zijn de inzichten gedeeld en besproken. Deze vormen onderbouwing bij de diverse gesprekken in de gemeenten en regio inzake de haalbaarheid van de opgave.

SeniorenChallenge

In de prestatieafspraken die de Rotterdamse corporaties met de gemeente Rotterdam en de huurdersorganisaties hebben gemaakt, hebben we afgesproken om de website van WoonnetRijnmond toegankelijker te maken voor senioren. Hiervoor is een werkgroep gevormd die onderzoek heeft gedaan naar wat ervoor nodig is om de website toegankelijk te maken, onder de noemer de SeniorenChallenge. De uitkomsten en oplossingen zijn in kwartaal één 2024 gedeeld met de federatieraad.

De SeniorenChallenge startte in 2020. Senioren zijn kwetsbaar. Corona maakte het lastig (soms onmogelijk) contact te hebben met deze doelgroep. Onze challenge had, mede hierdoor, een lange adem nodig. Die lange adem kan je ook symbolisch zien: de senior die wel weet dat men iets aan de woonsituatie kan doen maar niet weet hoe. Deze doelgroep heeft tijd nodig om stappen te zetten. Heeft praktische en emotionele ondersteuning nodig, lang voordat WoonnetRijnmond.nl in beeld komt.

De firma Luisterpunt sprak in telefonische interviews met senioren. Van die gesprekken werd een podcast gemaakt voor de werkgroep. Na het beluisteren van de podcast begrepen we onmiddellijk dat we onze senioren niet helpen in hun woonsituatie door alleen wat verbeteringen op WoonnetRijnmond door te voeren. Dus herkaderden we de opdracht naar: 'Hoe kunnen we senioren meer regie geven over hun wooncarrière?' De werkgroep adviseerde dan ook om de hele klantreis die senioren aflopen toegankelijker te maken. Verder adviseerde de werkgroep dat bij verschillende concepten en ideeën deze uitermate geschikt zijn voor onze minder digitaal vaardige doelgroep.

Werkgroepen met onze Leden

We hebben als kennisorganisatie en verbinder een aantal werkgroepen met, en voor, de samenwerkingspartners.

**“Als het moment daar is,
ja wie helpt dan?
Je moet het allemaal zelf
uitzoeken.”**

Spijkenisse, echtpaar, Vrouw 75 - Man 85 jaar

Strategenoverleg

In het Strategenoverleg bespreken we de regionale samenwerking, landelijke, regionale en gemeentelijke ontwikkelingen. Doel is om elkaar te informeren, helpen en samen aan meningsvorming te doen. In 2024 was er wederom veel aandacht voor de woonruimtebemiddeling en de Verordening woonruimtebemiddeling. We hebben een verdiepend gesprek met RIGO gevoerd over schaarste op de woningmarkt en over de prestatieafspraken. Daarnaast hadden we aandacht voor de Regionale Samenwerking, met onder andere de Regionale Realisatieagenda en de Regionale Versnellingstafel, en daarbij ook voor de AEDES Forecast. Zo krijgen we steeds beter inzicht in de projecten en plannen van de corporaties in de regio Rotterdam. Ook hebben we gesproken over het onderzoek onder woningzoekenden dat we in 2024 hebben laten uitvoeren door RIGO. Ten slotte hadden we aandacht voor de federatieraadtrajecten, GewoonWonen, de Rotterdamse Bouwversnelling en het Maaskoepel Prognose Model.

Kerngroep Vastgoedtafel

De kerngroep Vastgoedtafel bestaat uit Vastgoedverantwoordelijken van de corporaties die meedoen in de Rotterdamse Bouwversnelling. De kerngroep Vastgoedtafel heeft de rollen en verantwoordelijkheden van de Rotterdamse Bouwversnelling besproken, zodat deze vastgesteld konden worden door de federatieraad. Daarnaast is gesproken over de marktbenaderingstrategie, aanbestedingsleidraad en 2-faseovereenkomst.

Communicatiestrategenoverleg

De CommunicatieStrategenInspiratiesessie (CSI) is in het leven geroepen om te zorgen dat de communicatieve gelederen rondom GewoonWonen.NU zich sluiten en om van elkaar te leren, kennis te delen en elkaar te leren kennen. In juni 2024 vond de eerste CSI plaats. In totaal hebben we vijf bijeenkomsten gehad. We agendeerden elke sessie een update van de GewoonWonen-campagne, samen met het vaste onderdeel: 'Hoe doe jij dat nou?' Zo zorgden we voor inspirerende sessies. Aan bod kwamen, naast de GewoonWonen-campagne: 'hoe laat je de pers het werk voor je doen?' en het RIGO-onderzoek: 'hoe kun je omgaan met omwonenden die bouwprocessen met bezwaarprocedures vertragen?' Aedes kwam op bezoek om input voor een nieuwe campagne op te halen en Wooncompas Ridderkerk presenteerde hun campagne die lokaal de negatieve profilering van de sociale huurder tegen moet gaan.



SuperUsers

Bij de werkgroep SuperUsers komen corporatiemedewerkers die de woonruimtebemiddeling uitvoeren bij elkaar om van elkaar te leren, kennis te delen en een netwerk op te bouwen. We hopen dat SuperUsers elkaar zo makkelijker opzoeken als dat nodig is. In 2024 waren er vijf bijeenkomsten, waarbij er diverse onderwerpen aan bod zijn gekomen. Zo zijn de SuperUsers meegenomen in het gebruik van de Digitale InkomensVerklaring, het protocol Regionaal Vangnet en het opvoeren van een herhuisvestingsurgentie en de daarbij behorende wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we uitgebreid gesproken over de complexmodule en het gebruik van het zoekmodel Wens&Wacht, waarbij we de knelpunten in kaart hebben gebracht. Tot slot is er een bijeenkomst geweest in het teken van urgentie, waarbij SUWR aanwezig was.

Gemandateerd Projectleiders Overleg

Het Gemandateerd Projectleiders Overleg (GPO) wordt georganiseerd om alle kennis en mogelijkheden van ons woonruimtebemiddelingssysteem te delen. Daarnaast bespreken we in dit overleg ook signalen, knelpunten en kennis over en ervaringen over andere onderwerpen waaronder aankomend of staand beleid. Het GPO besluit op basis van voorstellen van team Digital Maaskoepel op hoofdlijnen over de doorontwikkeling Housing. Het GPO adviseert in voorkomende gevallen ook het bestuur voor woonruimtebemiddeling relevante onderwerpen. De onderwerpen worden per jaar bepaald door actualiteit, ontwikkelingen bij Maaskoepel en het GPO zelf.

In 2024 zijn er negen bijeenkomsten georganiseerd. Onderwerpen op de agenda waren het standaardiseren van het proces omtrent het opvragen van documenten aan woningzoekenden, een inkijkje in de nieuwe portal van WoonnetRijnmond, de Digitale Urgentie Intake, de ontwikkelingen binnen team Business Intelligence Maaskoepel, en natuurlijk de Verordening Woonruimtebemiddeling 2025.

Daarnaast heeft onderzoeksbureau RIGO een presentatie gegeven over nieuw verwachte landelijke wet- en regelgeving en hebben zij een presentatie gegeven over de onderzoeksresultaten van de enquête voor woningzoekenden. Ook een aantal corporaties hebben een presentatie gegeven. Zo heeft Waterweg Wonen een presentatie gegeven over hun werkwijze voor de jaarlijkse huurverhoging, Woonstad over de inzet van directe bemiddeling en Woonplus over hun doorstroomaanpak. In december is er een werkgroep met een aantal GPO'ers gevormd voor de evaluatie van de spelregels Maaskoepel naar aanleiding van de nieuwe verordening.



Dienstverlening in opdracht van de leden

Woonruimtebemiddeling

Onder de naam WoonnetRijnmond biedt Maaskoepel het platform waarop alle 22 aangesloten corporaties hun woningbezit bemiddelen. De 12 gemeenten in de regio Rotterdam hebben een eensluidende Verordening Woonruimtebemiddeling die door alle gemeenten is vastgesteld per 1 juli 2024. De afspraken die hierin staan worden door middel van de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel geborgd in het woonruimtebemiddelingssysteem. Maaskoepel is de beheerder van deze Spelregels. De federatieraad van Maaskoepel stelt de Spelregels vast. De Spelregels beschrijven de manier waarop de corporaties omgaan met de bemiddeling van hun sociale huurwoningen, met woningzoekenden, met elkaar en met gemeenten. Ze beslaan het hele bemiddelingsproces: van oriëntatiefase tot het ondertekenen van het huurcontract. WoonnetRijnmond is het bemiddelingsinstrument van de bij Maaskoepel aangesloten corporaties en speelt in het bemiddelingsproces een belangrijke rol.

Verordening Woonruimtebemiddeling en Spelregels

Het doel van de Verordening Woonruimtebemiddeling is het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan sociale woonruimte. Deze rol ligt bij de gemeenten. De Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 liep af per juli 2024. In juli 2024 is deze Verordening verlengd. Hierin zitten enkele tekstuele aanpassingen en aanpassingen naar aanleiding van veranderde landelijke wetgeving. Tegelijkertijd is er doorgewerkt aan een nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling 2025 waarin de beleidsmatige aanpassingen een plek krijgen. De Regiotafel heeft in december 2024 ingestemd met het ter besluitvorming voorleggen van de concept Verordening, aan de afzonderlijke elf gemeenten. Deze kent een nieuwe tekst. Er is aandacht voor doorstroming, zoekgedrag van woningzoekenden en de nieuwe mogelijkheden van de huisvestingswet, zoals binding en vitale beroepsgroepen. Voor de urgentieregeling is er rekening gehouden met de te verwachte Wet Versterking regie volkshuisvesting.

De bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR)

Als woningzoekenden een klacht hebben over hun inschrijving of woonruimtebemiddeling kunnen ze een klacht indienen bij De Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR). Vanuit de zittingen krijgen de spelregels een belangrijke toets vanuit de praktijk. Ook urgent woningzoekenden uit de gemeenten Schiedam, Vlaardingen en Maassluis kunnen een bezwaar indienen bij de BHR. Maaskoepel verzorgt het ambtelijk secretariaat van deze commissie.

Monitor Woonruimtebemiddeling

Met de twaalf gemeenten is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat deze gemeenten en Maaskoepel jaarlijks gezamenlijk de opdracht geven voor een monitor van de woonruimtebemiddeling. De kosten daarvan worden gedeeld. De uitvoering van deze monitor is opgedragen aan de dienst OBI van de gemeente Rotterdam. De monitor wordt ieder half jaar gemaakt. Basis voor de rapportage is de Verordening. Hij wordt uitgesplitst naar gemeenten. Maaskoepel brengt daarnaast elk kwartaal de monitor Woonruimtebemiddeling uit. De monitor geeft een overzicht van slaagkans, marktdruk, advertenties, verhuringen, reacties en inschrijvingen in de regio Rotterdam.

Vragen van corporaties

Maaskoepel zorgt ervoor dat corporatiemedewerkers optimaal kunnen werken met het woonruimtebemiddelingssysteem. Corporatiemedewerkers kunnen vragen stellen aan de Online Helpdesk over bijvoorbeeld inschrijven en het toepassen van de Spelregels.

Corporatiemedewerkers worden ook via diverse kanalen en bijeenkomsten (SuperUserTuesday, communicatiemedewerkers en gemandateerde projectleiders) op de hoogte gehouden.

Vragen van woningzoekenden

Een passende woning zoeken gaat niet vanzelf en daar hebben woningzoekenden veel vragen bij. Voor specifieke vragen over de woning kunnen de woningzoekenden terecht bij de woningcorporaties. De vragen over hun inschrijving worden beantwoord door de online helpdesk van Woonnet Rijnmond. Woningzoekenden kunnen via de website vragen stellen over hun inschrijving. Dit jaar kreeg de Online Helpdesk 27.349 (2023: 27.444) vragen. Vragen die worden gesteld gaan vooral over: het samenvoegen/splitsen van inschrijvingen, uitleg omtrent de Rotterdamwet, verlengen van de inschrijving, corrigeren van persoonsgegevens, aanpassen van de inkomensgegevens/uitleg inflatiecorrectie en aanpassen van de inschrijfduur. De online helpdesk streeft ernaar vragen binnen drie werkdagen te beantwoorden. Dat lukt niet altijd. Door ziekteverzuim in een klein team en complexere vragen die meer uitzoekwerk vergen kan de werkvoorraad snel oplopen.

Dit jaar zijn medewerkers van WoonnetRijnmond ook op pad geweest om voorlichting te geven over woonruimtebemiddeling. Aan de collega's van Stichting Maaswonen over de complexmodule en Wens&Wacht en een basistraining aan nieuwe collega's bij Woningstichting Samenwerking in Vlaardingen. Daarnaast heeft het team een mooie bijdrage geleverd aan de fotoshoot ter voorbereiding van de scheurkalender van de GewoonWonen Campagne in november. Op de verschillende locaties in de regio waar woningzoekenden werden geïnterviewd en gefotografeerd waren onze collega's aanwezig om de woningzoekenden op te vangen, te adviseren en te luisteren naar hun verhalen. Dit werd enorm gewaardeerd. In december zijn de eerste voorbereidingen getroffen voor een corporatietour in 2025.

Regionaal Vangnet

Het Regionaal Vangnet is bedoeld om huurders die een wanprestatie leveren in een aantal situaties de mogelijkheid te geven (actieve registratie) toch een sociale huurwoning te huren met aangepast huurcontract. In het Regionaal Vangnet worden ook huurders geregistreerd die voor langere termijn niet meer mogen reageren op sociale huurwoningen (directe uitsluiting). Alle corporaties doen hieraan mee.

Fraude

De huidige woningmarkt kampt met schaarste. Zeker voor mensen die niet veel te besteden hebben. Een sociale huurwoning is populair en we zien dat mensen, die daar eigenlijk geen recht op hebben toch proberen een sociale huurwoning te bemachtigen. Er zijn zelfs partijen die gegevens van woningzoekenden tegen betaling manipuleren. Maaskoepel en de corporaties zitten hier scherp op, waardoor het aantal fraudegevallen beperkt blijft. Waar we fraude constateren, grijpen we in, onder andere door het opzeggen van de huur. In 2024 heeft ISP vier onderzoeken uitgevoerd naar mogelijke fraude. In het eerste kwartaal werd fraude geconstateerd bij het muteren van een inschrijfdatum bij één van de corporaties. Dit is onderzocht met ondersteuning van het onderzoeksbureau ISP en naar aanleiding van de bevindingen zijn maatregelen getroffen.

Dienstverlening in opdracht van externe partijen



SUWR
Urgentiebepaling Woningzoekende

Urgentieverlening

Woningzoekenden die om dringende redenen direct een woning zoeken, kunnen urgentie aanvragen. Het klantteam Urgentieverlening van Maaskoepel voert in opdracht van Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) hiervoor alle werkzaamheden uit. Maaskoepel heeft hiervoor een dienstverleningsovereenkomst met SUWR afgesloten. SUWR voert de urgentietaak conform de Verordening Woonruimtebemiddeling uit voor de gemeenten Rotterdam, Maassluis, Vlaardingen, Schiedam en Capelle aan den IJssel. Mensen in een persoonlijke noodsituatie die dringend een andere woning nodig hebben, kunnen via SUWR een urgentie aanvragen om met voorrang een woning te kunnen zoeken. Het gaat om ongeveer tachtig procent van alle aanvragen in de regio Rotterdam.

Verantwoordelijk voor het urgentieproces

SUWR is verantwoordelijk voor het gehele proces van urgentieverlening. Dit proces omvat de intake en de beoordeling van de aanvraag. We monitoren of de woningzoekende een woning gevonden heeft en helpen indien nodig, bij directe bemiddeling. Daarnaast kan SUWR de urgentie intrekken, en voert verweer als de situatie daarom vraagt.

De intake wordt uitgevoerd door de corporaties. Daarnaast heeft een woningzoekende sinds 2021 ook de mogelijkheid om zelf digitaal urgentie aan te vragen, via de Pilot Digitale Urgentie Intake Tool. De aanvraag wordt verwerkt en daarna door SUWR beoordeeld.

Doel en werkwijze SUWR

Het doel van SUWR is het op professionele en onafhankelijke wijze uitvoeren van de Urgentieregeling dat onderdeel is van de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. De Urgentieregeling geeft woningzoekenden die aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad en om dringende redenen een (andere) woning nodig hebben de kans om met voorrang een woning te vinden.

Dit gebeurt door te toetsen of het acute huisvestingsprobleem conform de criteria uit de Verordening een grond biedt voor toekenning van een urgentie. De urgentie geeft recht op voorrang boven andere woningzoekenden in het woonruimtebemiddelingssysteem.

Na toekenning dient de urgent woningzoekende gedurende drie maanden zelf te reageren op het woningaanbod. Is er in die periode onvoldoende passend aanbod, dan wordt via directe bemiddeling gezocht naar een oplossing. SUWR toetst de aanvraag die wordt ingediend bij de corporaties in het werkgebied, verstrekt namens de deelnemende gemeenten de beschikking (positief dan wel negatief), monitort het reageren van de urgent woningzoekende op het woningaanbod en verleent ondersteuning bij de directe bemiddeling door de corporaties.

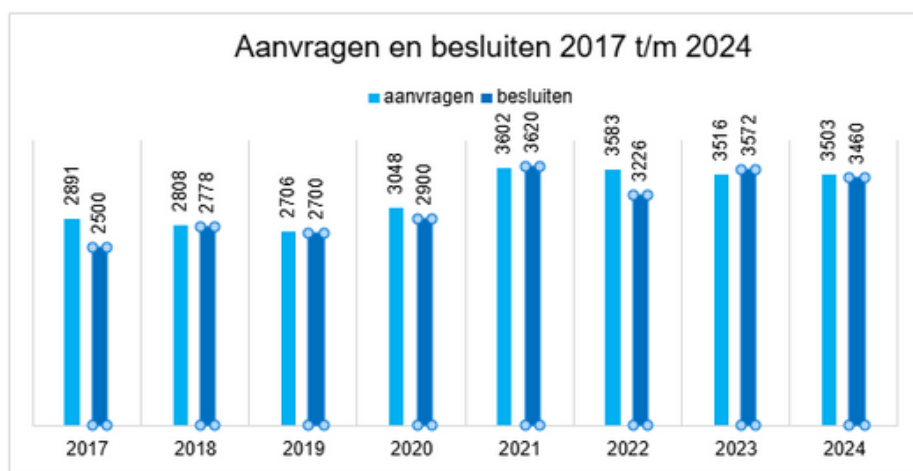
ontzorg
ook
emotioneel

Bij de uitvoering wordt samengewerkt met verschillende organisaties, zoals de Sociaal Medische Advisering, corporaties, zorginstellingen, politie, wijkteams, gemeenten, bezwaar- en geschillencommissie, Maaskoepel en WoonnetRijnmond.

Urgentieaanvragen en –besluiten

Het afgelopen jaar heeft SUWR zich gericht, naast het afhandelen van urgentieaanvragen, op het verder professionaliseren van de organisatie. Hierbij richten we ons steeds op het toevoegen van merkbare meerwaarde voor de corporaties en de gemeenten.

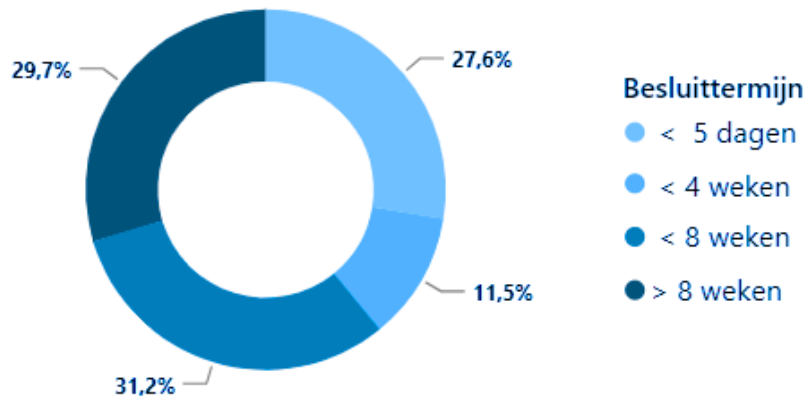
Het aantal aanvragen is nagenoeg gelijk gebleven aan 2022 en 2023. In de onderstaande tabel staan het totaal aantal aanvragen en besluiten vanaf 2017 tot en met 2024. Het afgelopen jaar werden er in totaal 3.503 aanvragen ingediend en 3.460 besluiten genomen. Er zijn er ruim honderd minder besluiten genomen ten opzichte van 2023. Vanuit 2024 nemen we een werkvoorraad van 330 aanvragen mee naar 2025.



Aantal aanvragen en besluiten van 2017 tot en met 2024

SUWR streeft ernaar alle aanvragen binnen de wettelijke termijn van acht weken (Algemene Wet Bestuursrecht) af te handelen. In 2024 is dit voor zeventig procent van de dossiers gelukt. Dertig procent van de besluiten werd net na acht weken genomen. Dit had verschillende oorzaken. Problemen bij de implementatie van een nieuw systeem zorgde bij Sociaal Medische Advisering (SMA) voor vertraging bij het leveren van medische adviezen aan SUWR. SMA is een onderdeel van de gemeente Rotterdam en adviseert SUWR bij de aanvragen op medische gronden. Daarnaast zijn de incompleet ingediende aanvragen (met name via de digitale intake) een belangrijke oorzaak van het niet kunnen beoordelen binnen acht weken. In die situatie wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort met ingang van de dag dat is gevraagd om de aanvullende informatie tot het moment dat de aanvraag is aangevuld. Om te voorkomen dat aanvragen incompleet worden ingediend is de applicatie in 2024 verder doorontwikkeld. We gaan ervan uit dat we medio 2025 90% van de aanvragen weer besluiten binnen de wettelijke termijnen. Een deel van de aanvragen handelen we sneller af dan acht weken, in maximaal vier weken. In 2024 hebben we net als in 2023, 39 procent van onze aanvragen binnen vier weken afgehandeld.

Besluittermijn van de urgentie-besluiten 2024



Kostendeekkende dienstverlening en tarief

Om onze taken te kunnen blijven uitvoeren is een kostendeekkende dienstverlening nodig. Vooruitlopend op het bereiken van definitieve overeenstemming is per januari 2024 een noodzakelijke tariefsverhoging doorgevoerd ten einde een sluitende exploitatie te kunnen behalen. In 2024 zijn vervolgesprekken gevoerd met de gemeente Rotterdam om tot een nieuwe (raam)overeenkomst te komen met passende (tarief)afspraken die recht doen aan de dienstverlening. Deze hebben eind 2024 geleid tot een afronding. Begin 2025 zal een en ander geformaliseerd worden in een nieuwe overeenkomst.

1-route regeling voor uitstroom uit de zorginstellingen

De 1-route-regeling is een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeenten in ons werkgebied, zorginstellingen en corporaties. Het doel van de 1-route-regeling is om doorstroom van cliënten vanuit zorginstellingen naar geschikte woningen in het werkgebied te bevorderen. De regeling is gericht op het optimaliseren van de samenwerking tussen de gemeenten, zorginstellingen, woningcorporaties en SUWR om een effectievere en efficiëntere aanpak te creëren voor het huisvesten van cliënten vanuit zorginstellingen. Waardoor passende huisvesting voor deze groep kwetsbare mensen wordt gerealiseerd, de druk op zorginstellingen wordt verminderd en zelfstandigheid en participatie van cliënten in de samenleving wordt bevorderd. De gemeenten zijn regievoerder op dit proces, SUWR voert de afspraken uit.



Herziene voorwaarden bij Doorstroom vanuit opvanginstellingen

Sinds de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst in 2015 is het aantal aanvragen voor een 1-route-aanvraag aanzienlijk gestegen. Met de invoering van de nieuwe Verordening is echter een daling zichtbaar in het aantal positieve besluiten. Dit komt met name door technische wijzigingen in de urgentiegrond Doorstroom vanuit Opvanginstellingen. Deze urgentiegrond is bedoeld voor aanvragers die verblijven of wonen in een opvanginstelling en moeten doorstromen naar een reguliere woning.

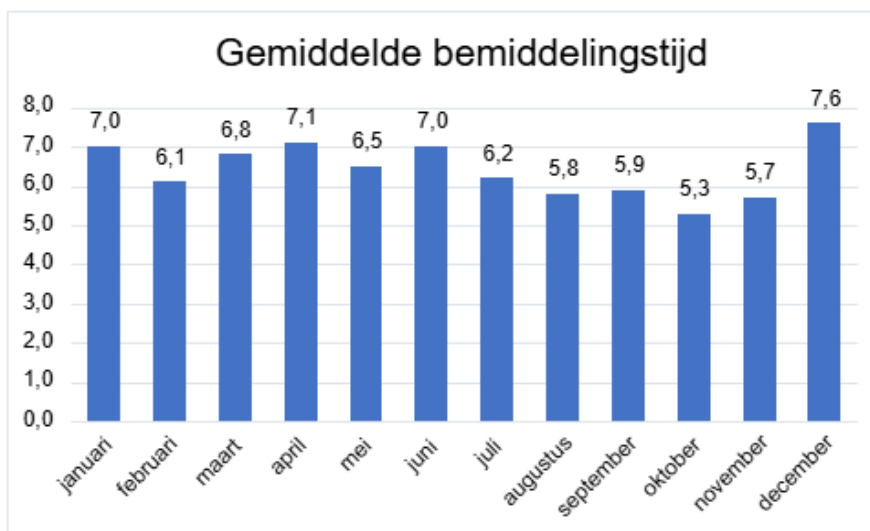
In de herziene voorwaarden is nu expliciet vastgelegd dat de aanvrager niet alleen een traject moet doorlopen bij een instelling, maar daar ook daadwerkelijk moet wonen. Deze aanscherping voorkomt oneigenlijk gebruik van de regeling en zorgt ervoor dat de urgentiegrond alleen wordt toegekend aan degenen die hier echt recht op hebben.

Cijfers Doorstroom vanuit Opvanginstellingen

In 2024 was het aantal cliënten dat uitstroomde of doorstroomde met een huur zorgcontract lager dan in 2023. In 2024 werden in totaal 1.212 positieve besluiten afgegeven op basis van de urgentiegronden Doorstroom vanuit Opvanginstellingen en Uitstroom uit een tijdelijke voorziening. Daarvan waren 876 besluiten directe bemiddeling via huur zorg en 336 besluiten reguliere urgenties. Dit betekent een daling ten opzichte van 2023, toen er respectievelijk 930 en 441 positieve besluiten werden afgegeven.

Bemiddelingstermijn

In het onderstaande overzicht wordt de gemiddelde bemiddelingstermijn zichtbaar van woningzoekenden in de 1-route. Gerekend is van de beschikingsdatum tot het aanbod van een woning. De gemiddelde bemiddelingstijd bij directe bemiddeling is in 2024 toegenomen ten opzichte van 2023; 6,4 maanden in 2024 tegenover 3,2 maanden in 2023.



Gemiddelde bemiddelingstermijn van woningzoekenden in de 1-route.

Convenant Kwetsbare Doelgroepen

In 2022 ondertekende Maaskoepel/SUWR het convenant huisvesting kwetsbare doelgroepen (hkd). In 2023 onderzochten Hiemstra & De Vries de mogelijkheden om de uitstroom uitsluitend via directe bemiddeling te laten verlopen. Beide zaken hebben in 2024 geleid tot de afspraken 100% directe bemiddeling en aanpassingen in de regelgeving per 1 juli 2024.

Directe bemiddeling met passende nazorg versnelt de doorstroom van woningzoekenden uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Bij de toewijzing van woningen houden we rekening met de draagkracht van de omgeving en de behoeften van de nieuwe bewoner.

Op basis van het onderzoek en werksessies met Rotterdamse woningcorporaties, zorgaanbieders, SUWR en de gemeente zijn er duidelijke samenwerkingsafspraken gemaakt over het proces van directe bemiddeling – van urgentieaanvraag tot daadwerkelijke uitstroom. Voor deze route is een website ‘1routenaarhuis’ opgeleverd met alle relevante informatie over dit onderwerp. SUWR heeft in haar positieve besluiten ook een infographic toegevoegd. Daarin beschrijven we de reis die de client aflegt tijdens het proces naar een eigen thuis. SUWR is trotse partner van het 1-route traject om mensen in kwetsbare situaties uit te laten stromen naar zelfstandig wonen.

Met de invoering van de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling op 1 juli 2024 zijn deze afspraken officieel ingegaan. Dit zorgt ervoor dat beleid, regelgeving en uitvoering goed op elkaar aansluiten. Voor SUWR betekende dit dat vanaf 1 juli 2024 alle urgentieaanvragen op grond van door- en uitstroom via een hulpverleningstraject – goed voor 39 procent van het totale aantal urgentieaanvragen – binnen vijf werkdagen moesten worden afgehandeld. Dit doel is succesvol behaald.

Tot slot

We blijven ons inzetten om onze dienstverlening te verbeteren en onze klanten te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte. Voor meer informatie over de door SUWR behaalde resultaten in 2024 verwijzen wij graag naar het jaarverslag van SUWR.



Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR)

Regelgeving juist toepassen

Wanneer een woningzoekende het niet eens is met een besluit binnen het urgentie- of woonruimtebemiddelingsproces, kan hij sinds 2012 een klacht of een bezwaar indienen bij de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR). De commissie beoordeelt of de regelgeving juist is toegepast en doet hierover uitspraak. Maaskoepel levert, op basis van de afgesloten dienstverleningsovereenkomst met de deelnemende gemeenten Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Capelle aan den IJssel de ondersteuning aan deze commissie met een ambtelijk secretariaat.

Commissie op volle sterkte

Buiten het primaire proces is ook aandacht besteed aan werving van enkele nieuwe leden en een nieuwe voorzitter. De huidige voorzitter en een van de leden gaven het stokje door na bijna 14 jaar lidmaatschap van de commissie. De voorzitter en nieuwe leden zijn inmiddels door de aangesloten gemeenten akkoord bevonden. Hiermee is de commissie op volle sterkte.

Toename bezwaren en klachten door wooncrisis

De BHR ziet sinds 2021 een toename in het aantal klachten en bezwaren. Dit komt onder andere door de groeiende wooncrisis. In 2024 zijn een aantal bezwaren afgehandeld die in 2023 zijn ingediend. Er kwamen 139 klachten en bezwaren binnen (2023: 136). We zien altijd een kleine overloop van de klachten naar een volgend jaar. Hiermee is rekening gehouden in de cijfers. De commissie heeft 93 klachten ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen (2023: 100).



Overzicht van afgehandelde klachten/bezwaren die zijn doorbelast.

Ontvangen klachten en bezwaren SUWR aan BHR

In 2024 schreef de commissie SUWR en klantteam woonruimtebemiddeling van Maaskoepel 77 keer aan om als verweerder te reageren op een klacht of bezwaar (2023: 75). Ingediende klachten en bezwaren fungeren als kwaliteitstoets voor het werk en bieden mogelijkheden voor verbeteringen in het werkproces.

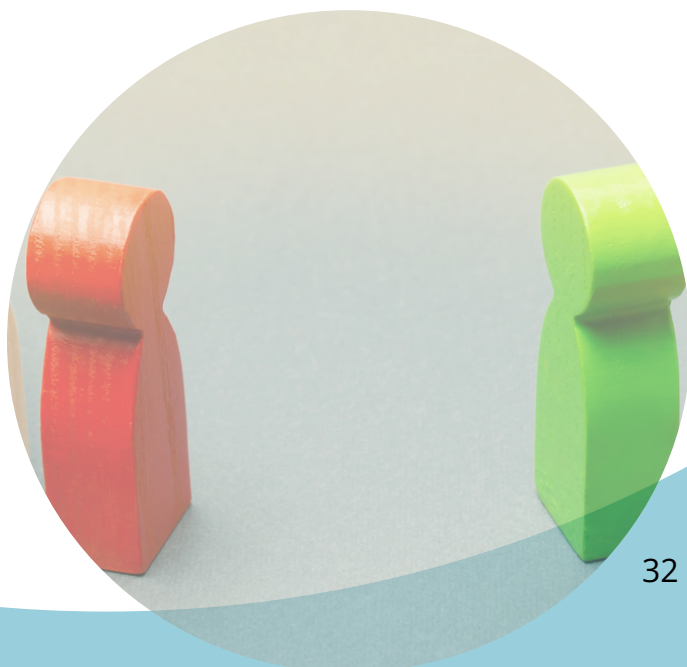
Het klantteam woonruimtebemiddeling van Maaskoepel kreeg 20 (2023: 19) keer een klacht voorgelegd van de BHR betrefende de inschrijving bij WoonnetRijnmond. In 17 (2023: 8) van de gevallen kwamen WoonnetRijnmond en de klager er samen uit of na interventie van de commissie. Twee klachten werden door de commissie ongegrond bevonden (2023: 6). Eén klacht wacht nog op een advies van de commissie.

SUWR werd door de BHR 52 keer als verweerder gevraagd te reageren op een bezwaar (2023: 53). Elf bezwaren (2023: 5) werden opgelost na interventie van de commissie. Vier keer werd een bezwaar ingetrokken (2023: 2). Bij 20 zaken (2023: 26) adviseerde de commissie SUWR het eerder genomen besluit te handhaven. In drie gevallen adviseerde de commissie SUWR een nieuw besluit te nemen (2023: 10). Eenmaal was het advies van de commissie het besluit te herroepen. Dertien besluiten wachten nog op een advies.

De BHR boog zich in 2024 over zestien klachten en zeventien bezwaren die eind 2023 waren ingediend. Dit leidde tot 25 adviezen. Twee bezwaarmakers werden in het gelijk gesteld. Eén bezwaarmaker kreeg gedeeltelijk gelijk. Elf keer werd een besluit gehandhaafd en oordeelde de commissie dat SUWR juist had gehandeld. In één geval is er geen advies uitgebracht, omdat belanghebbende een woning had gevonden. Negen keer oordeelde de commissie dat WoonnetRijnmond juist had gehandeld en één keer was de klacht gegrond.

Streeftermijn bezwarenafhandeling

De toenemende druk op de woningmarkt maakt dat het behandelen van klachten en bezwaren steeds meer tijd in beslag neemt. Steeds vaker worden juristen betrokken bij bezwaren over urgenties. Soms is het lang wachten op verweer. Daardoor kon een flink aantal dossiers niet binnen de interne streeftermijn van acht weken en binnen de wettelijke streeftermijn van twaalf weken worden afgehandeld. In 2024 was dit laatste 54% (2023 69%). Voor meer informatie over de werkzaamheden van de BHR in 2024 verwijzen wij graag naar het jaarverslag van de BHR op www.BHR.nl



Werkorganisatie Maaskoepel

Organisatieontwikkeling in 2024

Bij Maaskoepel werken we vanuit de Bedoeling. Uitgangspunten die we daarbij hanteren:

- Iedere collega heeft verantwoordelijkheden; Dat is niet Vrijblijvend. Verantwoordelijkheid afleggen hoort daarbij. En Vouten maken mag. 😊
- De aansturing organiseren we zo dicht mogelijk bij de inhoud.
- De inhoudelijke sturing en verantwoordelijkheid ligt bij de senior medewerkers.
- Er wordt op hoofdlijnen gestuurd door de Manager Klant, Manager Digital & Staf en de Senior Adviseur Strategie.
- De managementstijl kenmerkt zich door faciliterend leiderschap.

Nieuwe inrichting organisatie Maaskoepel

In het najaar van 2023 zijn we gestart met de nieuwe inrichting van de organisatie, zo passen we beter bij de veranderende externe context. Samen Sturen' is hierbij een belangrijke succesfactor om onze organisatiedoelen te behalen. 2024 is het eerste volledige jaar waarin we werken met deze nieuwe organisatiestructuur. Met het nieuwgevormde teams Strategie en Beleid, het vakteam Digital en vakteam Staf, als aanvulling op de reeds bestaande klantteams woonruimtebemiddeling en urgentieverlening geven we verder invulling aan het Samen Sturen.

The Next Step

Het invulling geven aan 'Maaskoepel The Next Step' betekende onder andere het vormen van nieuwe teams, een nieuw MT en het Samen Sturen Team. Daarnaast gingen we daadwerkelijk samen sturen in de teams. Dat resulteerde bijvoorbeeld in het aanpassen van de P&C cyclus met Q-reviews en rapportages. Enerzijds met aandacht voor structuur en processen. Anderzijds met aandacht voor de teamvorming en samen bespreken welk leiderschapsgedrag helpend is.



Maaskoepel Samen Sturen

Samen Sturen als organisatieprincipe gaat uit van gelijkwaardigheid van mensen. Ieders bijdrage is belangrijk bij het realiseren van de Maaskoepel doelen.

Elke medewerker heeft verantwoordelijkheden, dat is een belangrijke drijfveer. Hoe meer mensen persoonlijk leiderschap ontwikkelen, hoe krachtiger de organisatie wordt. Zo verlagen we onze kwetsbaarheid. Inhoudelijk verantwoordelijken van de teams vormen, samen met het MT, het 'Samen Sturen Team'. Het sturen doen we door middel van het opstellen de jaarplannen (organisatie/teams/individu), kwartaalreviews en de kwartaalrapportages. We werken daarvoor met de 'A3 online methodiek'.

Dit eerste jaar zo werken, is het jaar van inregelen: begrijpen we elkaar goed? De stappen die we maken zien we terug. Onder andere in betere kwartaalrapportages, een soepel proces om te komen tot het jaarplan en de begroting 2025. Daarmee hebben we een slag gemaakt ten opzichte van vorig jaar. Zo stellen we jaarplannen op voor de teams. Vervolgens maken we goede planningen van de projecten en stemmen deze met elkaar af. Dit draagt bij aan het gevoel van beheersbaarheid van de werkdruk.

Het hart van Maaskoepel

Het hart van Maaskoepel is met de nieuwe inrichting van de organisatie versterkt. Met de ontwikkeling van de nieuwe organisatiestructuur en de Samen Sturen principes zijn we voorbereid op de complexe uitdagingen in de komende jaren. Kortom, we werken aan een Maaskoepel waar alle aandachtsgebieden hun plek hebben!

Van sturen op Individuele Vitaliteit naar organisatie Vitaliteit

Wij investeren in de vitaliteit van onze werkomgeving en collega's. We zetten in op het verhogen van de weerbaarheid en het verlagen van de kwetsbaarheid. In 2023 is veel aandacht gegeven aan individuele vitaliteit. Dat doen we onder andere met de 'schijf van vijf.' De schijf van vijf is een hulpmiddel dat in één oogopslag laat zien hoe je vitaler kunt leven. En aan welke 'knop je kan draaien' om dat ook te blijven doen (vitalogisch, fysiologisch, psychologisch, ecologisch en filosofisch). In 2024 is, met deelname aan de landelijke vitaliteitsweek en de workshops 'Vitaliteit voor nieuwe collega's' vervolg gegeven aan de aandacht voor persoonlijke vitaliteit. Voor 2025 heeft ons V-team weer een jaarplan gemaakt om aandacht voor individuele Vitaliteit te blijven houden.



Het HR-team heeft in 2024 de focus verlegd: van het 'wat': uitvoeren van de basisprocessen en individuele vitaliteit naar het 'hoe': hoe ondersteunen we vanuit HR de organisatievitaliteit? De kapstok voor de HR-ontwikkelactiviteiten wordt gevormd door de thema's gezondheid, talentmanagement en bevoegdheid.

De basis is in 2024 gelegd om vanuit deze visie in 2025 te starten met het 'Great place to Work medewerkerstevredenheidonderzoek'. De input die we ophalen in dit onderzoek vormt de basis voor vervolgstappen.

Van MoM naar OR

Tot eind 2024 fungeert 'Medewerkers onder Mekaar' (het MoM) als personeelsvertegenwoordiging. Het MoM was een belangrijke schakel tussen de doelstellingen van Maaskoepel en de belangen van onze collega's. In 2024 is de stap gemaakt naar het vormen van een

OR. In het vierde kwartaal zijn de voorbereidingen afgerond. Begin 2025 wordt de OR geïnstalleerd.

Waarom zetten we deze stap? De afgelopen jaren is Maaskoepel gegroeid. Daarnaast heeft 'The Next Step' ons bewuster gemaakt van het belang van duidelijkheid in rollen en taken. Dat vraagt ook om het aanscherpen en/of opstellen van processen en werkafspraken. Met betrekking tot medezeggenschap schept het oprichten van een OR meer rolduidelijkheid: de rechten en plichten zijn helder beschreven in de Wet op de Ondernemingsraden (WOR). Deze rolduidelijkheid helpt bij het SaMen vormgeven en ontwikkelen van Maaskoepel.

Kerngegevens personeel en organisatie

Op 31 december 2024 zijn er 36,5 medewerkers in dienst met een arbeidsovereenkomst.

De cijfers:

- Gemiddeld is over 2024 een vaste bezetting geweest van 34,75 fte (2023: 30,15 fte).
- Daarvan is de verhouding man/vrouw gemiddeld 19% (2023: 19%) man en 81% vrouw (2023: 81%).
- Het ziekteverzuim berekend op basis van werkdagen, is gemiddeld 8,39%, waarvan 1,41% kort <8 dagen, 0,87% middel 8-43 dagen, 6,11% lang verzuim > 43 dagen (2023: totaal 14,75%, 0,92% kort <8 dagen, 0,64% middel 8-43 dagen, 13,19% lang verzuim > 43 dagen).
- Gemiddeld is er over 2024 een inzet geweest van 9,75 fte (2023: 8,01 fte) aan externe inhuur.

Digitale ontwikkelingen binnen Maaskoepel

In de concretisering van het organisatie-ontwikkeltraject 'Maaskoepel The Next Step' is eind 2023 gestart met Vakteam Digital. Dit team is verantwoordelijk voor:

- Business Intelligence.
- Applicaties voor Woonruimtebemiddeling en Urgentie.
- Privacy & Security.
- Algemene Informatisering en Automatiseringsvraagstukken.

In 2024 zijn, naast het verder professionaliseren met het team, diverse projecten gerealiseerd:

- De digitale inkomensverklaring voor woningzoekenden in WoonnetRijnmond.
- Werken in de cloud: Teams – Onedrive – Sharepoint
- We hebben ADP naar de Cloud gerealiseerd.
- Er zijn diverse nieuwe BI rapportages opgeleverd.
- Versterken van de Cyber-security
- Er is een start gemaakt met databijeenkomsten binnen de federatie.

Maaskoepel in de keten

Met onze visie en ICT-roadmap willen we de verbinding met onze leden houden. In 2023 is gestart met het in kaart brengen van de ambities en wensen op ICT-gebied van onze leden. In 2024 is dit afgerond en hebben we vervolgstappen gepland. Het doel is om kennis te krijgen van en grip te krijgen op de huidige ICT-uitdagingen, projecten, en toekomstige plannen van onze leden. Dit zal een leidraad vormen voor verdere ontwikkeling en besluitvorming op ICT-gebied binnen Maaskoepel.

Optimalisatie urgentie intake SUWR

Voor een woningzoekende met een urgentiebehoefte is het belangrijk om goed te weten waar ze aan toe zijn en waar ze snel en simpel een urgentieaanvraag kunnen indienen. Digitalisering speelt hierin een belangrijke rol. Essentieel is, dat er voor de klant in een stressvolle situatie menselijk contact mogelijk blijft. Met het project 'optimalisatie urgentie intake' realiseren we dit. In dit project maken we een digitale intake mogelijk voor die woningzoekende die digitaal vaardig genoeg is om zelf de aanvraag te initiëren. Bij de corporaties ontstaat zo ruimte om de woningzoekenden die dat nodig hebben goed en persoonlijk te helpen.

Met dit doel werd eind 2022 de pilot digitale intake gestart. Doel van de pilot: hoe kunnen we woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst zijn? Tijdens de pilot bleek dat er behoefte bestond aan verdere doorontwikkeling. Om die reden liep de pilot met de huurders van vier corporaties in 2024 nog een jaar door. De reden van verlengen was de behoefte aan verdere doorontwikkeling van de rapportageformulieren. Zo zijn er toegankelijke formulieren ontwikkeld die de woningzoekende straks direct online in kan vullen.

Co-creatie Housing

We werken in co-creatie met Embrace door aan de nieuwe portal WoonnetRijnmond.nl. We ontwikkelen een intuïtieve, moderne portal die beschikbaar is op zowel mobiel als desktop. Alle veelgebruikte functionaliteiten en processen van de huidige website zijn straks beschikbaar op de nieuwe portal. De planning voor livegang van de nieuwe portal is 2025.

Naast het realiseren van de nieuwe portal is in de co-creatie aandacht geweest voor cyber security en fraudepreventie.

Digitale inkomensverklaring

Maaskoepel is in maart 2024 als eerste regio met de digitale inkomensverklaring live gegaan. Een win-win voor alle partijen: de woningzoekende kan snel en veilig zijn inkomensgegevens delen, voor de corporatie zijn er minder administratieve handelingen en er worden geen onnodige gegevens uitgewisseld of bewaard. Deze livegang is met een pilot van het ministerie van BZK, de belastingdienst, Aedes, Embrace en drie regio's: Haaglanden, Utrecht en Maaskoepel voorbereid.

De livegang is inmiddels bij de andere pilotgroep deelnemers ook goed verlopen.

De digitale inkomensverklaring is eind Q1 2024 live gegaan.

Cijfers:

- Succesvol een digitale inkomensverklaring opgehaald: 97.624
- Gereageerd op een woning met digitaal inkomen delen: 1.323.500
- Woningen die met digitaal inkomen delen verhuurd: 5.624

Met het project Digitale inkomensverklaring wordt enerzijds geïnnoveerd en anderzijds privacygevoelige data geminimaliseerd.

Migratie naar de cloud

In 2024 hebben we onze kantoorautomatisering naar de Cloud gemigreerd. We werken nu in Teams, OneDrive en SharePoint. Met de overgang wordt het samenwerken veiliger en makkelijker binnen de werkorganisatie van Maaskoepel. In de organisatie is veel tijd en aandacht besteed aan opschonen van oude bestanden, maken van zorgvuldige beleidskeuzes, conversie van oude omgeving naar de nieuwe teams en de digitale fitheid van de collega's.

Business Intelligence

Maaskoepel verwerkt gegevens uit de woonruimtebemiddeling. Het vakteam Business Intelligence zorgt voor de beschikbaarheid, betrouwbaarheid en compleetheid van de gegevens.

De data benutten we om:

- Inzicht te krijgen en houden in het verhuurproces.
- Stuur- en verantwoordingsinformatie te leveren aan onze eigen organisatie, de federatie en naar buiten.

In 2024 zijn er belangrijke stappen gezet op de datakwaliteit en processen en is het monitoraanbod uitgebreid. De samenwerking is verstevigd op regionaal en landelijk niveau met de start van terugkerende databijeenkomsten in de federatie. Datacollega's van de 22 aangesloten corporaties bespreken met elkaar verschillende thema's en wisselen informatie en ervaringen uit. Daarnaast is er een goede samenwerking op het gebied van data-uitvragen met Aedes. Doordat we via Aedes, met onderliggende overeenkomsten, de data van corporaties kunnen ontvangen, hoeven we deze data niet meer apart op te vragen bij corporaties. Hiermee zorgen we voor administratieve lastenverlichting en kunnen we ervoor zorgen dat data op de verschillende niveaus (landelijk, regionaal en lokaal) vergelijkbaar is.



Informatiebeveiliging en privacy

Informatiebeveiliging en privacy vraagt met de huidige externe bedreigingen continue aandacht en alertheid. Het ontwikkelen en realiseren van Pentesten, technische maatregelen, procesmatige maatregelen en awareness is als een continu proces ingericht. Hierin werken we samen met verschillende gespecialiseerde partners om de risico's te minimaliseren.

Fraudepreventie bijeenkomsten

Eind september 2024 organiseerden we de eerste bijeenkomst voor controllers van de corporaties. En begin december 2024 organiseerden we een tweede bijeenkomst met verhuurmakelaars, woonconsulenten en beleidsmedewerkers. Het idee voor deze bijeenkomsten is in 2023 ontstaan naar aanleiding van vragen over mogelijke fraude in het woonruimtebemiddelingsstelsel. Het afgelopen jaar hebben de controllers van Waterweg Wonen en Maasdelta hun interne processen onder de loep genomen. Hoe beheren corporaties de autorisaties in WoonnetRijnmond, waar zitten procedurele risico's in het interne stelsel? Welke aanpassingen kunnen worden gedaan, of welke awareness kan worden gekweekt om zo misbruik te minimaliseren en fraude te voorkomen? Bij de bijeenkomsten was ook onze samenwerkingspartner op het gebied van fraudeonderzoek ISP aanwezig. De bijeenkomsten zijn zeer goed bezocht en als zeer interessant ervaren.

Incidenten

In het voorjaar van 2024 zijn er verschillende DDOS aanvallen geweest waardoor Woonnetrijnmond.nl een aantal dagen tussen 20.00 en 20.30 uur slecht of niet bereikbaar was. Diverse maatregelen zijn getroffen om de bereikbaarheid weer op een goed niveau te krijgen.



Risicoparagraaf

Het risicomanagement en -controlesysteem van Maaskoepel is gebaseerd op het '3 Lines Model'. Risicomanagement is geïntegreerd in de planning en control cyclus van Maaskoepel. We werken volgens de principes van de Governancecode Woningcorporaties, voor zover deze op de federatie-organisatie van toepassing zijn. Hierin zijn normen en waarden vastgelegd waar wij ons aan houden en waaraan wij toetsen. Een aantal hiervan zijn integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Deze governance-structuur is aangevuld met een klokkenluidersregeling, een integriteitscode en een procuratiereglement.

Maaskoepel classificeert zich als een risico defensieve organisatie en neemt hiervoor passende beheersmaatregelen. We hebben oog voor het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten. Hierbij hanteren wij niet alleen harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal van medewerkers. De risicobereidheid is laag, omdat wij voor onze leden woningcorporaties uitvoering geven aan wet- en (interne en externe) regelgeving rondom strategie- en beleidsontwikkeling, belangenbehartiging en de uitvoering van woonruimtebemiddeling en urgentieverlening.

Samenvatting risicobeoordeling:

- De financiële continuïteit is gewaarborgd. Maaskoepel voldoet aan de financiële doelstellingen zijnde een kostendekkende exploitatie, een liquiditeitsratio van minimaal 1,5, een solvabiliteitsratio 25% - 40% en een continuïteitsreserve van € 1 miljoen.
- Het bedrijfsmodel is werkend. We realiseren de beleidsdoelstellingen. Monitoring en bijsturing vinden plaats in maand- en kwartaalrapportages conform de A3 systematiek en met behulp van dashboards.
- De governance- en het (risico-)beheersing en controlesysteem van de organisatie zijn op orde. De (financiële) sturing, beheersing en verantwoording zijn voldoende effectief. Door de toenemende cybercriminaliteit en woonfraude hebben we continue aandacht voor het verbeteren en vernieuwen van de informatiebeveiliging & privacy en voor het mitigeren van frauderisico's op woningtoewijzingen en urgentieverlening. Deze zijn gericht op zowel hard- als softcontrols. Er is een verhoogd capaciteitsrisico door de druk op de arbeidsmarkt. Daardoor is het moeilijk om vacatures tijdig in loondienst in te vullen. We maken daarom gebruik van inleen. Uit de accountantscontrole kwamen geen tekortkomingen en onrechtmatigheden. De AO/IC is op orde.

Financiële continuïteit en jaarrekening

Financiële continuïteit en jaarrekening

Maaskoepel heeft geen lang vreemd vermogen en financiert uit eigen middelen. De liquide middelen zijn nagenoeg gelijk aan de eigen reserve. Maaskoepel wil voldoende liquide zijn om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen en materiële risico's te kunnen dekken. Hiervoor stuurt Maaskoepel op een liquiditeitsratio vlottende activa/vlottende passiva van $> 1,5$. De minimale gewenste kaspositie en de hieraan gerelateerde continuïteitsreserve zijn € 1,0 mln. Maaskoepel hanteert al jaren een continuïteitsreserve van € 1,0 mln. Deze zgn. risicobuffer is bedoeld om financiële gevolgen van potentiële discontinuïteitsrisico's te dekken die past bij een organisatie die 'risico defensief' is. Daarnaast is deze bepaald op basis van het gewenste vermogen, dat past bij een organisatie dat voldoende solvabel is (norm $> 40\%$).

Maaskoepel heeft leidende principes vastgesteld voor het borgen van de financiële continuïteit. Deze leidende principes zijn:

- Een bestendige begroting met beperkte fluctuaties in het jaarresultaat.
- Een kostendekkende exploitatie van Maaskoepel totaal.
- Een kostendekkende exploitatie van de deelbedrijven Maaskoepel, Woonruimteverdeling, BHR en SUWR.
- Een continuïteitsreserve van minimaal € 1mln.
- Een positieve kasstroom met een minimale bankstand van € 500.000.
- Een vaste contributie en vaste eigen bijdrage woningzoekenden voor de komende 5 jaar. Leidend principe hierbij is dat het woonruimteverdelingssysteem wordt bekostigd door de eigen bijdrage woningzoekenden.
- Jaarlijks wordt bij de jaarrekening het besluit genomen om het jaarresultaat of een deel hiervan te bestemmen aan c.q. te onttrekken van de continuïteitsreserve en/of als korting te verrekenen met de contributie en/of een extra bijdrage te vragen van de leden.

Bij het opstellen van de begroting 2024 en MJB is vastgesteld dat de opbrengsten de kosten niet meer dekken en de continuïteitsreserve in 2024 onder de € 1 mln. daalt. Hierbij is rekening gehouden met een negatieve eindejaarprognose resultaat 2023 van -/- € 194.966. In 2024 is:

- Per 1 januari 2024 de contributie éénmalig verhoogd met € 1.065.000. De contributie per 1 januari 2024 is € 2.415.000. De contributie wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Medio 2024 het starttarief verhoogd bij de 1e inschrijving van € 10 naar € 15. De jaarlijkse verlenging blijft € 10. Geen jaarlijkse indexering.
- De continuïteitsreserve verlaagd naar € 1 mln. Er heeft een verrekening met de leden plaatsgevonden van € 1.239.170 als korting op de contributie (€ 1.127.481 eenmalige korting contributie 2024 en € 111.689 werkelijk jaarresultaat 2023).

Resultaatbestemming boekjaar 2024 en korting contributie 2025

Het resultaat 2024 € 893.360 is hoger dan de eindejaarprognose 2024 € 468.203 waarmee rekening is gehouden in de begroting 2025 en MJB. Dat betekent dat in 2025 € 897.158 in plaats van € 472.001 als korting op de contributie 2024 met de leden wordt verrekend om de continuïteitsreserve naar € 1mln. terug te brengen.

Totaaloverzicht verloop reserve 2024-2029

In onderstaand 'totaaloverzicht verloop reserve 2024-2029' is de verwachte ontwikkeling van de reserve opgenomen. Hierbij wordt bewust ingeteerd op de reserve naar € 1mln.

	2022	Bij * Resultaat 2024	Af Korting contributie 2024	Saldo 31-12-2024
Algemene reserve	€ 1.242.968			€ 1.242.968
Continuïteitsreserve	€ 1.000.000			€ 1.000.000
Verrekening contributie conform begroting 2024			-€ 1.127.481	-€ 1.127.481
Verrekening contributie resultaat 2023			-€ 111.689	-€ 111.689
Resultaat Maaskoepel 2024 *		€ 893.360	-€ 897.158	-€ 3.798
Totaal reserve	€ 2.242.968	€ 893.360	-€ 2.136.328	€ 1.000.000

	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal reserve begin jaar	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Bij: Resultaat exploitatie	€ 65.673	€ 77.421	€ 13.047	-€ 8.089	-€ 73.389
Af: Korting op de contributie	-€ 65.673	-€ 77.421	-€ 13.047	€ 8.089	€ 73.389
Totaal reserve einde jaar	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000

Financiële positie op 31 december 2024

De financiële positie per 31 december 2024 van Maaskoepel is goed. De stand van het eigen vermogen inclusief jaarresultaat 2024 per 31 december 2024 is € 1 mln. De financiële kengetallen over de afgelopen vijf jaar laten een goed beeld zien. De streefwaarde van de solvabiliteitsratio (verhouding eigen en totaal vreemd vermogen) is gesteld op 0,50. De realisatie 0,76 voldoet ruim aan deze streefwaarde. De liquiditeitspositie wordt gemeten door het kengetal current ratio waarmee een gezonde verhouding van de vlottende activa (kortlopende vorderingen) ten opzichte van de vlottende passiva (kortlopende verplichtingen) op 1,50 is gesteld. De realisatie 1,46 is iets onder de streefwaarde en acceptabel.

Financiële kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020
Current ratio	1,46	4,00	3,11	7,10	2,16
Solvabiliteitsratio	0,76	0,70	0,64	0,94	0,63
Liquide middelen	€ 1.693.775	€ 1.917.006	€ 2.015.186	€ 1.155.300	€ 3.521.268
Jaarresultaat	-€ 1.242.952	€ 111.689	€ 0	-€ 313.946	-€ 509.580
Eigen vermogen*	€ 2.242.968	€ 2.131.279	€ 2.131.279	€ 2.445.225	€ 2.954.805
Totaal vermogen	€ 2.933.730	€ 3.066.382	€ 3.313.200	€ 2.590.910	€ 4.658.449
Vlottende activa	€ 2.591.866	€ 2.673.191	€ 3.270.494	€ 2.514.812	€ 4.553.920
Vlottende passiva	€ 1.774.787	€ 668.122	€ 1.053.231	€ 354.180	€ 2.111.145

* voor resultaatbestemming

Fiscaliteit

Maaskoepel verricht zowel BTW belaste als BTW vrijgestelde prestaties.

Urgentieverlening (SUWR) en BHR zijn BTW belaste prestaties. Diensten voor de leden woningcorporaties, waaronder ook woonruimtebemiddeling (WNR), zijn BTW vrijgestelde prestaties. Dit betreft de contributie van de leden corporaties en inschrijfgelden van woningzoekenden.

Voor BTW belaste prestaties heeft Maaskoepel BTW over de omzet uit urgentieverlening en omzet uit BHR in rekening gebracht, die zij afdraagt aan de belastingdienst. Daartegenover staat dat Maaskoepel het recht heeft om BTW als voorbelasting af te trekken op:

- De in rekening gebrachte btw op gemeenschappelijke kosten naar rato van de omzetverhouding BTW belaste omzet/Totale omzet (de zgn. pro rata). Voor 2024 is deze vastgesteld op 53%.
- 100% van in rekening gebrachte BTW op de direct toerekenbare kosten SUWR.

Maaskoepel stelt zich op het standpunt dat zij niet Vpb-plichtig is. In 2022 heeft Maaskoepel dit getoetst bij Deloitte. Driejaarlijks, voor het eerst weer in 2025, volgt een hertoetsing.

Meerjaren exploitatie 2024 - 2029

In bijgaand overzicht zijn de vergelijkende cijfers tussen de begroting en realisatie 2024 opgenomen en de meerjaren exploitatie ontleend uit de goedgekeurde begroting 2025-2029. Het gerealiseerde operationele resultaat voor 2024 is + € 893.360 en € 699.892 hoger dan begroot. Dit wordt zowel veroorzaakt door per saldo hogere inkomsten € 202.246 en per saldo lagere kosten € 480.661. Er zijn met name significant hogere inkomsten uit eigen bijdrage woningzoekenden en lagere inkomsten uit urgentieverlening. De kosten zijn significant lager door met name lagere 'salaris-en inleenkosten', lagere kosten uit 'onderzoek & ontwikkeling' en lagere growing concern kosten. Er zijn significant hogere kosten voor 'Housing'.

(In €) (Totaal) Incl. niet verrekenbare BTW	Totaal Maas koepel Begroting 2024 Incl. nvb BTW	Totaal Maas koepel Realisatie 2024 Incl. nvb BTW	Totaal Maas koepel Begroting 2025	Totaal Maas koepel Begroting 2026	Totaal Maas koepel Begroting 2027	Totaal Maas koepel Begroting 2028	Totaal Maas koepel Begroting 2029
Kosten:							
Going concern							
Salaris en inleenkosten	3.857.163	3.644.385	4.028.956	4.075.003	4.198.069	4.325.270	4.455.891
Overige personeelskosten	269.646	269.286	296.240	303.794	311.450	319.143	326.891
Huisvesting	334.861	311.844	327.057	333.867	340.767	302.684	294.661
Onderzoek en ontwikkeling	232.710	64.689	244.810	256.525	262.989	269.485	276.031
Bedrijfskosten	689.096	696.142	696.732	713.131	730.521	733.248	745.941
Kantoorautomatisering	330.969	302.198	408.208	398.818	393.815	401.463	410.441
Housing	637.576	771.921	784.248	804.247	824.514	844.879	865.411
Datamanagement	83.400	81.810	99.439	101.975	104.544	107.127	109.731
ICT SUWR	16.054	32.155	11.960	12.265	12.574	12.884	13.191
Bestuurskosten SUWR	1.500	1.500	1.500	1.538	1.577	1.616	1.651
Ondersteunende diensten SUWR	161.039	218.592	196.212	201.216	206.286	211.381	216.511
Grow ing concern							
Ondersteunende projecten	112.600	56.169	112.600	115.471	118.381	121.305	124.251
Gew aan Wonen	242.000	264.167	242.000	248.171	254.425	260.709	267.041
Rotterdamse Bouw versnelling	363.000	269.912	423.500	434.299	445.244	456.241	467.321
Kennissdelingsplatform	22.520	0	0	0	0	0	0
Housing - Doorontwikkeling	112.600	61.195	112.600	115.471	118.381	121.305	124.251
Datamanagement - Doorontwikkeling	112.600	57.009	112.600	115.471	118.381	121.305	124.251
Website SUWR - Doorontwikkeling	10.000	5.698	25.000	25.638	26.284	26.933	27.581
Totaal kosten	7.589.333	7.108.673	8.123.663	8.256.900	8.468.203	8.636.979	8.851.111
	Totaal Maas koepel Begroting 2024 Incl. nvb BTW	Totaal Maas koepel Realisatie 2024 Incl. nvb BTW	Totaal Maas koepel Begroting 2025	Totaal Maas koepel Begroting 2026	Totaal Maas koepel Begroting 2027	Totaal Maas koepel Begroting 2028	Totaal Maas koepel Begroting 2029
Opbrengsten:							
Contributie	2.415.000	2.416.499	2.488.416	2.551.871	2.616.178	2.680.797	2.745.941
Bijdrage woningzoekenden Woonnet	2.300.000	2.515.915	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.001
Bijdrage niet leden Woonnet	9.167	9.613	9.162	9.322	9.461	9.598	9.731
SUWR - Urgentieverlening	2.782.500	2.668.527	2.859.164	2.932.073	3.005.961	3.080.208	3.155.051
SUWR - Vergoeding ondersteunende diensten	170.000	230.900	207.500	212.791	218.154	223.542	228.971
Bezuwarencommissie Huisvesting Regio R'dam	64.984	79.313	76.887	78.848	80.835	82.831	84.841
Overige opbrengsten	36.131	60.303	38.188	39.162	40.149	41.141	42.141
Baten voorgaande jaren	0	977					
Totaal opbrengsten	7.777.802	7.962.048	8.179.337	8.324.066	8.470.737	8.618.117	8.766.681
Resultaat voor rente lasten en baten en belastingen	188.469	873.376	55.673	67.166	2.534	-18.862	-84.421
Betalside rente							
Ontvangen rente	5.000	19.965	10.000	10.255	10.513	10.773	11.031
Resultaat na rente lasten voor belastingen	193.469	893.360	65.673	77.421	13.047	-8.089	-73.381
Verrekening reserve als korting op de contributie	-1.129.782	-2.136.328	-65.673	-77.421	-13.047	8.089	73.381
Resultaat	-936.313	-1.242.968	0	0	0	0	0
Marge totale opbrengsten en kosten			0,68%	0,81%	0,03%	-0,22%	-0,96%

Jaarrekening

Balans per 31 december 2024 (voor resultaat bestemming)

	2024 (in €)	2023 (in €)
Activa		
Materiële vaste activa	341.864	393.191
Vlottende activa		
Debiteuren	446.351	345.048
Overlopende activa	451.741	411.138
Liquide middelen	1.693.775	1.917.006
Totaal vlottende activa	2.591.866	2.673.191
Totaal activa	2.933.730	3.066.382
Passiva		
Eigen Vermogen		
Continuïteitsreserve	1.000.000	1.000.000
Algemene reserve	1.242.968	1.131.279
Resultaat te bestemmen	-1.242.968	111.689
Totaal Eigen Vermogen	1.000.000	2.242.968
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	97.926	97.291
Voorziening jubileum	61.000	58.000
Kortlopende schulden		
Crediteuren	155.612	195.356
Overlopende passiva	1.619.191	472.766
Totaal kortlopende schulden	1.774.803	668.122
Totaal passiva	2.933.730	3.066.382

Staat van Baten en Lasten 2024

	werkelijk 2024 (in €)	Begroot 2024 (in €)	2023 (in €)
Baten			
Contributies	280.170	1.285.218	1.350.822
Bijdrage Woningzoekenden	2.515.915	2.300.000	2.219.180
Bijdrage niet leden WoonnetRijnmond	9.613	9.187	9.001
Urgentieverlening	2.899.427	2.952.500	2.377.700
BHR	79.313	64.984	79.635
Overige opbrengsten	60.303	36.131	19.822
Voorgaande jaren	977	0	0
Totaal baten	5.845.718	6.648.020	6.056.160
Lasten			
<i>Bureaunkosten</i>			
Personeel	3.913.671	4.126.808	3.475.389
Huisvesting	251.829	270.399	243.599
Bedrijfskosten	676.608	659.174	391.825
	4.842.108	5.056.381	4.110.813
<i>Algemene kosten</i>			
Kantoorautomatisering	265.879	268.847	233.437
Housing	771.921	637.576	607.362
Datamanagement	81.810	83.400	75.681
ICT SUWR	32.155	16.054	2.958
Growing concern	714.149	975.320	426.571
	1.865.915	1.981.197	1.346.008
<i>Onderzoek en Ontwikkeling</i>			
	64.689	232.710	225.351
	64.689	232.710	225.351
<i>Bestuurskosten SUWR</i>			
	1.500	1.500	1.500
<i>Ondersteunende diensten SUWR</i>			
	218.592	161.039	174.731
<i>Afschrijvingslasten</i>			
Afschrijving Materiële vaste activa	115.866	156.507	101.350
	115.866	156.507	101.350
Totaal lasten	7.108.670	7.589.333	5.959.753
Resultaat voor financiële baten en lasten	-1.262.952	-941.313	96.407
Financiële baten en lasten			
I. Rentebaten	19.985	5.000	15.282
II. Rentelasten	0	0	0
Voorstel resultaatbestemming aan algemene reserve	-1.242.968	-936.313	111.689

Toelichting op de balans – activa

	2024 (in €)	2023 (in €)
Materiële vaste activa		
Cumulatieve aanschafwaarde 1 januari	822.046	370.212
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	428.860	327.510
Saldo op 1 januari	393.191	42.706
<i>Investering</i>		
Inventaris	4.608	81.633
Verbouwing	1.498	293.342
Apparatuur	58.434	76.860
<i>Totaal investering</i>	64.540	451.834
<i>Af: Afschrijving</i>		
Inventaris	18.942	13.936
Verbouwing	60.015	39.775
Apparatuur	36.909	47.639
<i>Totaal afschrijving</i>	115.866	101.350
Cumulatieve aanschafwaarde 31 december	886.586	822.046
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	544.726	428.860
Totaal materiële vaste activa	341.864	393.191
	2024 (in €)	2023 (in €)

Viottende activa

Per 31 december was nog te ontvangen:

Debiteuren

Externe relaties	2.125	6.063
Leden	28.564	4.338
SUWR	415.662	334.647
<i>Totaal debiteuren</i>	<i>446.351</i>	<i>345.048</i>

Overlopende activa

Overig	281.311	218.973
Vooruitbetaalde kosten	169.635	191.370
Waarborgsom TPG	795	795
<i>Totaal overlopende activa</i>	<i>451.741</i>	<i>411.138</i>

Liquide middelen

NL56INGB0004539679	110.204	355.321
NL92INGB0005164002	12.866	7.497
NL58INGB0007499307	1.314	1.844
NL88INGB6030832204 - Zakelijke Oranje Sparrekening	99.209	99.092
NL45INGB6046717795 - Zakelijke Oranje Sparrekening	1.369.876	1.353.066
NL16INGB6149089304 - Zakelijke Oranje Sparrekening	100.305	100.186
<i>Totaal liquide middelen</i>	<i>1.693.775</i>	<i>1.917.006</i>

Totaal viottende activa	2.591.866	2.673.191
--------------------------------	------------------	------------------

Totaal activa	2.933.729	3.066.381
----------------------	------------------	------------------

Overlopende activa

De post 'Overig' omvat de nog te factureren vorderingen in 2024:

	2024	2023
- Afrekening Bezwarencommissie	0	21.001
- Nog te ontvangen bijdrage woningzoekenden	205.550	192.260
- Nog te ontvangen BTW suppletie van de Belastingdienst	55.776	3.665
- Diverse nog te ontvangen opbrengsten	19.985	2.047
	281.311	218.973

De post 'Vooruitbetaalde kosten' omvat de ontvangen facturen in 2024, waarvan de lasten betrekking hebben op 2025.

	2024	2023
- Huur 1e kwartaal	58.178	56.579
- Kopieermachine januari en februari	2.080	1.982
- Licentie automatisering	49.874	72.895
- Kosten automatisering	31.202	43.904
- Verzekering	16.925	8.043
- Diverse vooruitbetaalde kosten	11.377	7.967
	169.635	191.370

Toelichting op de balans - passiva

	2024 (in €)	2023 (in €)
Continuïteitsreserve		
Saldo op 1 januari	1.000.000	1.000.000
Onttrekking: - Van Continuïteitsreserve naar Algemene reserve		
Saldo 31 december	1.000.000	1.000.000
Algemene reserve	(in €)	(in €)
Saldo op 1 januari	1.131.279	1.131.279
Bij dotaties: - Resultaat 2023	111.689	
Saldo 31 december	1.242.968	1.131.279

Met ingang van 1 januari 2014 is de beperking op de bestedingsmogelijkheid van het eigen vermogen door bestemmingsreserves opgeheven. Op 26 juni 2014 is door de federatieraad besloten de bestemmingsreserves te laten vervallen en naast de algemene (vrije) reserve een continuïteitsreserve aan te houden. De continuïteitsreserve is het minimale benodigde weerstandsvermogen waarvan de hoogte jaarlijks ten tijde van de begroting is bepaald aan de hand van een risicoanalyse. Indien de continuïteitsreserve daalt onder het niveau van het benodigde weerstandsvermogen dan dient de continuïteitsreserve vanuit de exploitatie of de algemene (vrije) reserve op het benodigde niveau te worden gebracht en/of kunnen de leden via de contributie worden aangesproken. De continuïteitsreserve was van 2016 tot en met 2021 vastgesteld op € 1,1 miljoen. In de Federatieraad vergadering van 13 december 2021 is besloten in 2022 de continuïteitsreserve bij te stellen naar € 1 miljoen.

De lasten worden gedekt door:

- Bijdrage woningzoekenden.
- Bijdrage niet leden WoonnetRijnmond.
- Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR),
- Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR),
- Overige opbrengsten.

Contributie

De contributie voor Maaskoepel en Woonnet wordt met 1 staffeltarief berekend, op basis van de stand van het woningbezit per 31 december 2022 op basis van 224.720 zelfstandige verhuureenheden (contributie 2023: 225.836 vhe). Bij Maaskoepel zijn op 31 december 2024 22 corporaties aangesloten (2023: 22).

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bankgarantie Groot Handelsgebouw

In het eerste kwartaal van 2023 werd in het Groothandelsgebouw unit B.041 gehuurd. Met ingang van 1 april 2023 is met het Groot Handelsgebouw een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor nummer 695, unit B.041 en een extra unit B.046 voor de duur van 5 jaar. Voor deze nieuwe huurovereenkomst is een bankgarantie van € 58.371 afgegeven. De ING heeft de bankgarantie verstrekt door blokkering van het bedrag op de spaarrekening. De huurverplichtingen van Maaskoepel voor het boekjaar 2025 bedraagt € 213.103, tot en met einde huurovereenkomst per 31 maart 2028 is de huurverplichting € 717.555. **Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen**

Maaskoepel is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW geschatte beleidsdekkingsgraad lag in december 2024 op ongeveer 129,0 procent.

Licentieovereenkomst Embrace

Maaskoepel heeft een licentieovereenkomst ondertekend met Embrace. De licentie verplichting voor het boekjaar 2025 bedraagt € 511.959 exclusief BTW. Tot en met einde licentieovereenkomst per 31 december 2025 is de totale verplichting € 511.959 exclusief BTW.

Overeenkomst 2Foqus – Cmotions

Maaskoepel heeft een vijfjarige overeenkomst ondertekend met 2Foqus ten behoeve van datamanagement. De verplichting voor het boekjaar 2025 bedraagt € 84.814 exclusief BTW. Tot en met einde licentieovereenkomst per 31 mei 2026 is de totale verplichting € 131.322 exclusief BTW, waarvan € 35.700 reeds is voldaan voor de periode 2025 tot en met 2026.

Overeenkomst PS Privacy

Maaskoepel heeft een driejarige overeenkomst ondertekend met PS Privacy voor de inzet van een Privacy Officer en een Security Officer. Nieuw in jaarrekening 2024 De verplichting voor het boekjaar 2025 bedraagt € 123.648 exclusief BTW. Tot en met einde overeenkomst per 31 december 2026 is de totale verplichting € 250.449 exclusief BTW.

Leaseovereenkomst kopieerapparaat.

Maaskoepel heeft een leaseovereenkomst afgesloten met BNP Paribas voor het gebruik van een kopieerapparaat. De leaseverplichting voor het boekjaar 2025 bedraagt € 8.319 exclusief BTW. Tot en met eindelease overeenkomst per december 2027 is de totale verplichting € 25.894 exclusief BTW.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening 2024.

Toelichting op de exploitatierekening - Lasten

Personeel	Werkelijk 2024 (in €)	Begroot 2024 (in €)	Werkelijk 2023 (in €)
<i>Personeelskosten</i>			
Salarissen	2.182.457	3.332.252	1.811.270
SPW	286.717		223.290
PAWW	-14		2.526
SV	239.070		201.986
Premie zorgverzekering	131.747		111.248
Totaal personeelskosten	2.839.977	3.332.252	2.350.319
<i>Inleenkosten</i>			
Uitzendkosten Woonnet	148.019	80.072	127.247
Uitzendkosten SUWR	42.841	95.270	255.540
Uitzendkosten BHR	119.393	0	
Uitzendkosten Maaskoepel Totaal	322.181	201.777	585.196
Lasten voorgaande jaren	-14.347	0	0
Totaal inleenkosten	804.408 0	524.911	967.983
<i>Overige personeelskosten</i>			
Reis- en verblijfkosten	31.175	40.471	17.008
Representatie	960	960	960
Opleiding/symposia	28.055	58.089	37.335
Loopbaanontwikkelingsbudget	1.859	21.413	15.750
Personeelsbijeenkomsten	19.436	18.383	9.706
Personeelsadvies	98.733	45.833	2.950
Verzuimbegeleiding	26.423	14.197	30.659
Organisatieontwikkeling	59.646	56.300	25.378
Jubileum	3.000	14.000	17.341
Totaal overige personeelskosten	269.286	269.646	157.087
Totaal personeelskosten	3.913.671	4.126.808	3.475.389

Op 31 december 2024 zijn 41 (2023: 34) medewerkers in loondienst bij Maaskoepel. Daarvan is gemiddeld over 2024 een inzet geweest van 34,74 fte (2023: 30,3 fte). Gemiddeld is over 2024 een inzet geweest van 7,6 fte (2023: 8,02 fte) aan externe Inhuur.

	Werkelijk 2024 (in €)	Begroot 2024 (in €)	Werkelijk 2023 (in €)
Huisvesting			
Huur	221.930	225.547	214.197
Energiekosten	7.546	9.429	9.189
Onderhoudskosten	0	5.630	703
Schoonmaak	22.787	26.146	16.718
Veiligheid kantoor	3.272	3.646	2.899
Lasten voorgaande jaren	-3.706	0	-108
	251.829	270.399	243.599
Onderzoek en Ontwikkeling			
Onderzoek	28.695	90.500	7.219
Transformatie van de voorraad	21.120	92.600	200.736
Woonruimtebemiddeling	14.802	24.200	17.395
Kennisdelen en ontmoeten	73	25.410	0
<i>Totaal Onderzoek en Ontwikkeling</i>	64.689	232.710	225.351
Bedrijfskosten			
Kantoorinrichting	6.002	5.291	2.753
Telefoonkosten	33.239	30.988	30.392
Kantoorartikelen	190	871	1.597
Porti	6.319	10.543	6.030
Kopieer- en drukwerkkosten	9.650	14.246	9.355
Vergaderkosten	14.072	7.905	19.862
Parkeerkosten	3.850	3.603	2.042
Abonnementen literatuur	3.244	3.193	3.032
Bedrijfsverzekeringen	9.094	8.954	8.699
PR & Communicatie MK-WNR	19.430	30.250	1.621
PR & Communicatie SUWR	17.792	2.500	3.958
Accountantsverklaring Maaskoepel	28.060	28.287	26.705
Accountantsverklaring SUWR	8.190	8.181	7.770
Extern advies MK-WNR	2.575	12.100	25.334
Extern advies SUWR	1.925	2.500	1.279
Bedrijfscontroller	74.629	59.996	61.293
ICT-adviseur	212.027	238.271	32.368
AVG	79.106	76.304	64.737
Security Officer	52.738	46.071	43.158
Fraudeonderzoek MK-WNR	16.833	21.175	9.943
Fraudeonderzoek SUWR	0	7.500	0
Bestuurskosten BHR	6.933	6.750	7.000
Woonruimtegeschillen WNR	6.311	5.483	7.682
Diversen	64.600	28.211	20.735
Diversen BTW suppletie	0		-3.665
Lasten voorgaande jaren	-202	0	-1.854

	676.608 2024 (in €)	659.174 2024 (in €)	391.825 2023 (in €)
Kantoorautomatisering			
Automatisering Maaskoepel - Algemeen	255.425	246.890	213.213
Automatisering Maaskoepel - Support	8.876	13.512	19.166
Automatisering Hardware	1.578	8.445	1.058
	265.879	268.847	233.437
Housing			
Housing - Algemeen	575.091	599.963	570.801
Housing - Support	0	0	4.438
Betalingsverkeer WNR	196.830	37.613	31.665
Lasten voorgaande jaren	0	0	458
	771.921	637.576	607.362
Datamanagement			
Managementinformatie - Algemeen	81.968	83.400	75.681
Managementinformatie - Support	0	0	0
	81.810	83.400	75.681
SUWR			
Automatisering SUWR - Algemeen	584	480	362
Automatisering SUWR - Support	2.033	14.203	1.850
Betalingsverkeer SUWR	780	1.370	746
Lasten voorgaande jaren	28.758	0	0
	32.155	16.054	2.958
Bestuurskosten SUWR			
Bestuurskosten SUWR	1.500	1.500	1.500
<i>Totaal Bestuurskosten SUWR</i>	<i>1.500</i>	<i>1.500</i>	<i>1.500</i>
Ondersteunende diensten SUWR			
Medische keuringen SUWR	191.014	142.857	154.466
Advocaat- en proceskosten	27.578	18.182	20.265
	218.592	161.039	174.731
Growing Concern			
Projecten	56.169	112.600	40.753
Wooncampagne	264.167	242.000	211.681
Bouwversnelling	269.912	363.000	
Kennisdelingsplatform	0	22.520	0
Housing - Doorontwikkeling	61.195	112.600	51.308
Datamanagementinformatie - Doorontwikkeling	57.009	112.600	111.940
Website SUWR - Doorontwikkeling	5.698	10.000	10.888
	714.149	975.320	426.571

	Werkelijk 2024 (in €)	Begroot 2024 (in €)	Werkelijk 2023 (in €)
Afschrijvingskosten diversen			
Verbouwingskosten afschrijvingen	60.015	64.462	39.775
Telefooncentrale afschrijvingen	590	3.776	2.391
Kantoorinrichting afschrijvingen	18.942	26.146	13.936
Automatisering Hardware - Afschrijvingen	36.319	62.122	45.248
	<i>115.866</i>	<i>156.507</i>	<i>101.350</i>

In de jaarrekening zijn de volgende kosten ten aanzien van accountantskosten en fiscale adviezen opgenomen:

Specificatie honorarium	Werkelijk 2024 (in €)	Begroot 2024 (in €)	Werkelijk 2023 (in €)
Onderzoek jaarrekening			
Maaskoepel	27.951	28.200	26.620
Onderzoek jaarrekening SUWR	8.100	8.109	7.700
Andere niet controlediensten			
Maaskoepel	109	87	85
Andere niet controlediensten SUWR	90	72	70
Fiscale adviezen	0	12.100	0
Totaal accountantslasten	<i>36.250</i>	<i>48.568</i>	<i>34.475</i>

Resultaat analyse

Resultaat hoger dan begroot € -306.654

Baten hoger dan begroot	Werkelijk	Begroot	€ Verschil	% Verschil
Baten contributies	€ 2.416.498	€ 2.415.000	€ 1.498	0%
Korting eenmalige teruggaaf contributies	€ -2.136.328	€ -1.129.782	-1.006.546	
Lagere baten contributies	€ 280.170	€ 1.285.218	€ -1.005.048	-78%
Hogere baten bijdrage				
Woningzoekenden	€ 2.515.915	€ 2.300.000	€ 215.915	9%
Hogere baten bijdrage niet leden				
WoonnetRijnmond	€ 9.613	€ 9.187	€ 426	5%
Lagere baten SUWR	€ 2.668.526	€ 2.782.500	€ -113.974	-4%
Hogere baten Ondersteunende diensten SUWR	€ 230.900	€ 170.000	€ 60.900	36%
Hogere baten BHR	€ 79.313	€ 64.984	€ 14.329	22%
Hogere baten overige opbrengsten	€ 60.303	€ 36.131	€ 24.172	67%
Hogere baten voorgaande jaren	€ 977	€ -	€ 977	100%
			€ -802.302	

Lasten lager dan begroot

Lagere personeelskosten	€ 2.839.977	€ 3.332.252	€ 492.274	15%
Hogere inleenkosten	€ 804.408	€ 524.911	€ -279.497	-53%
Hogere overige personeelskosten	€ 269.286	€ 269.646	€ 360	0%
Lagere huisvestingskosten	€ 251.829	€ 270.399	€ 18.570	7%
Lagere kosten Onderzoek en Ontwikkeling	€ 64.689	€ 232.710	€ 168.021	72%
Hogere Bedrijfskosten	€ 676.608	€ 659.174	€ -17.435	-3%
Hogere kosten				
Kantoorautomatisering	€ 265.879	€ 268.847	€ 2.968	1%
Hogere kosten Housing	€ 771.921	€ 637.576	€ -134.345	-21%
Lagere kosten Datamanagement	€ 81.810	€ 83.400	€ 1.590	2%
Hogere kosten ICT SUWR	€ 32.155	€ 16.054	€ -16.101	-100%
Bestuurskosten SUWR	€ 1.500	€ 1.500	€ -	0%
Hogere kosten Ondersteunende diensten SUWR	€ 218.592	€ 161.039	€ -57.553	-36%
Lagere kosten Growing concern	€ 714.149	€ 975.320	€ 261.171	27%
Lagere Afschrijvingskosten diversen	€ 115.866	€ 156.507	€ 40.641	26%
			€ 480.663	

Hogere financiële baten

Hogere rentebaten	€ 19.985	€ 5.000	€ 14.985	100%
Rentelasten	€ -		€ -	
			€ 14.985	

Algemeen

Statutaire naam : Maaskoepel

Vestigingsplaats: Rotterdam

Rechtspersoon : Vereniging, Federatie van Woningcorporaties

De jaarrekening is opgesteld conform RJ 640, organisatie zonder winststreven.

De activa en passiva zijn gewaardeerd op nominale waarde en in euro's.

Alle bedragen, die in de jaarrekening worden vermeld, zijn exclusief terug te vorderen en af te dragen BTW en in euro's.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld vanuit de continuïteitsveronderstelling.

Materiele vaste activa

Duurzame vaste activa is gewaardeerd op een bedrijfseconomische grondslag. De economische gebruiksduur voor kantoormeubilair en verbouwingen is vijf jaar, vanaf een investeringsbedrag van € 2.000. De economische gebruiksduur voor computerapparatuur is drie jaar vanaf een investeringsbedrag van € 2.000. Afschrijving op activa gebeurt lineair bij aanschaf en vervolgens steeds op 1 januari van het volgende boekjaar.

Terug te vorderen omzetbelasting

De BTW op de gemeenschappelijke kosten van de betreffende deelbedrijven wordt volgens de prorataregeling teruggevorderd. De omzetbelasting op directe kosten van BTW belaste prestaties wordt volledig teruggevorderd.

Voorzieningen voor pensioenen

De organisatie behandelt haar pensioenverplichtingen volgens de 'verplichtingen aan pensioenuitvoerder' benadering. Deze benadering houdt in dat de te betalen premie in de exploitatierekening is verantwoord. Voor zover de premie per einde boekjaar nog niet is voldaan is deze als verplichting opgenomen op de balans. De pensioenregeling van de organisatie is ondergebracht bij SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- De pensioenregeling betreft een middelloonregeling;
- Ouderdomspensioen aan de (gewezen) deelnemer;
- Partnerpensioen aan de partner van de (gewezen) deelnemer of gepensioneerde;

- Bijzonder partnerpensioen aan de gewezen partner van de (gewezen) deelnemer of gepensioneerde;
- Wezenpensioen.

Het pensioengevend salaris is als volgt bepaald:

- Opbouw pensioen over het brutoloon verminderd met de franchise.

De franchise bedraagt 10/7 van de AOW-uitkering, geldend per 1 januari van ieder kalenderjaar;

- De opbouw van het pensioen is berekend tot en met de aftoppingsgrens € 137.800 (2023 € 128.810).

De beleidsdekkingsgraad eind december 2024 is 129,0% (2023 131,5,0%)

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Werknemers hebben op basis van de CAO Woondiensten sinds 1 januari 2010 recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Werknemers bepalen zelf hoe, wanneer en waaraan zij het budget besteden. De hoogte van het ontwikkelingsbudget van een medewerker wordt bepaald door het moment van in dienst treden en de omvang van het dienstverband (fulltime of parttime) op 1 januari 2010.

De opbouw van het loopbaanontwikkelingsbudget voor medewerkers die nog niet het maximale budget hebben opgebouwd, wordt jaarlijks op 1 januari of bij indiensttreding van het betreffende jaar gereserveerd. De voorziening bestaat uit kortlopende, middellange en langlopende posten.

Voorziening jubileum

Met ingang van het boekjaar 2020 is een voorziening gevormd voor toekomstige jubileumuitkeringen volgens de CAO Woondiensten. De voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde van te verwachte jubileumuitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening wordt onder meer rekening gehouden met salarisstijgingen, de blijfkans en de rente. De voorziening bestaat uit kortlopende, middellange en langlopende posten.

Het eigen vermogen bestaat uit een continuïteitsreserve en een algemene reserve (vrije)

Met ingang van 1 januari 2014 is de beperking op de bestedingsmogelijkheid van het eigen vermogen door bestemmingsreserves opgeheven. Op 26 juni 2014 is door de federatieraad besloten de bestemmingsreserves te laten vervallen en naast de algemene (vrije) reserve een continuïteitsreserve aan te houden. De continuïteitsreserve is het minimale benodigde weerstandsvermogen waarvan de hoogte jaarlijks ten tijde van de begroting is bepaald aan

de hand van een risicoanalyse. Indien de continuïteitsreserve daalt onder het niveau van het benodigde weerstandsvermogen dan dient de continuïteitsreserve vanuit de exploitatie of de algemene (vrije) reserve op het benodigde niveau te worden gebracht en/of kunnen de leden via de contributie worden aangesproken. De continuïteitsreserve was van 2016 tot en met 2021 vastgesteld op € 1,1 miljoen. Met ingang van 2022 is de continuïteitsreserve vastgesteld op € 1 miljoen.

Reservering vakantiegeld

Voor vakantiegeld is geen reservering opgenomen, omdat conform artikel 7.7 van de CAO Woondiensten de werknemers een vakantietoeslag over het kalenderjaar ontvangen gelijk aan 8 procent van het berekende jaarsalaris dat de werknemer op 1 mei geniet. Per balansdatum is er dus geen sprake van een financiële verplichting op het gebied van vakantiegeld ten behoeve van de werknemers.

Aanspraak verlof

De aanspraak op verlof uit 2024 is opgenomen onder de post overlopende passiva alsnog te betalen.

Toerekening

De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, zijn opgenomen, indien deze voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (Suwr)

Maaskoepel heeft met SUWR vaste afspraken gemaakt in de vorm van outputfinanciering, waarbij de kosten en opbrengsten voor rekening en risico van Maaskoepel zijn. De lasten van SUWR worden aan Maaskoepel doorbelast. Maaskoepel factureert maandelijks op basis van de urgentieaanvragen van de urgentie aanvragen en medische keuringen van de voorgaande maand.

Analyse Baten

Inkomsten zijn hoger dan begroot:

De belangrijkste posten $\pm 10\%$ en $\pm €10K$ zijn:

Lagere contributie:

In de begroting van 2024 is rekening gehouden met een korting op de contributie om de reserve naar een minimale reserve van 1 miljoen te brengen. Deze korting is opgebouwd uit: € 1.129.378 conform begroting 2024 en € 109.792 resultaat 2023 welke beide zijn verrekend met de contributie van 2024. Een korting van € 897.142 is verwerkt als korting in de omzet 2024 en opgenomen onder de overlopende passiva alsnog te crediteren. Hiermee zal de reserve verlaagd worden naar € 1 miljoen.

Hogere inkomsten bijdrage woningzoekenden:

Vanaf 2024 wordt voor een nieuwe inschrijving € 15,- gevraagd. Voor een verlenging van een inschrijving blijft het tarief van € 10,- gehandhaafd. In de begroting is rekening gehouden met een aantal van 50,000 inschrijvingen en 155,000 verlengingen, maar de realisatie is 51.672 (+ 1.672 = € 25.080) nieuwe inschrijvingen en 174.084 (+ 19.084 = € 190.840) verlengingen waardoor de realisatie hoger is dan begroot.

Lagere inkomsten SUWR - Urgentieverlening:

Lagere inkomsten uit urgentieverlening dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een lager aantal urgentie aanvragen (begroot aantal 3.500, waarvan 700 voor een laag tarief, realisatie aantal 3.460, waarvan 677 laag tarief)

Voor 2024 is een tarief gehanteerd van € 892 (2023; € 706,72). Indien voor een gemeente meer dan 2.100 urgentiebesluiten worden afgegeven, wordt voor het aantal van boven de 2.100 een tarief van € 396,00 gehanteerd.

In 2023 werd een tarief van € 706,72 gehanteerd, waarbij het tarief van € 316,01 werd gevraagd bij een aantal van hoger dan 2.000.

SUWR - Vergoeding ondersteunende diensten

Hogere inkomsten uit medische keuringen, proces en advocaatkosten SUWR door een toename van het aantal medische keuringen. De baten bestaan uit de inkoopkosten bij de GGD, die de keuringen uitvoert, inclusief een opslag van 5% voor handlingkosten. Bij de proces en advocaatkosten is de opslag 10% handelingskosten op de inkoopkosten. De inkoopkosten hebben een directe relatie met de hogere baten.

Hogere inkomsten uit BHR

Hogere inkomsten uit BHR door toename aantal geschillen. Aantal urgentiegeschillen: begroot aantal 32, gerealiseerd aantal 40. Aantal woonruimtegeschillen: begroot aantal 18, gerealiseerd aantal 25.

Analyse Lasten

Personeelskosten

De personeelskosten zijn hoger dan de begroting.

- Inzet totaal, inclusief inleen: begroot aantal fte 42,06, gerealiseerd 42,34.
- Inzet in loondienst: begroot aantal fte 37,02 fte, gerealiseerd 34,74 fte.
- Inzet inleen: begroot aantal fte 5,02, gerealiseerd 7,6 fte.

De belangrijkste posten $\pm 10\%$ en $\pm €10K$ zijn:

- Lagere salaris en inleenkosten:
- Lagere kosten
- Formatieve vacatures niet ingevuld, deels ingevuld of later ingevuld
- Salarissen van openstaande vacatures zijn hoger begroot dan de werkelijke realisatie
- Vergoeding van UWV bij een bijzondere verzuimsituatie
- Lagere salariskosten dan begroot bij ziekteverzuim > 1 jaar 70% tot 90% salaris
- Minder inzet dan begroot op kwaliteitsverbetering en extra inzet bij de helpdesk
- Vrijval verzuimreserve 5%
- Hogere kosten
- Ziektevervanging 4,8%

Hogere uitzendkosten Maaskoepel:

De functie van beleidsadviseur is tot september op basis van inleen ingevuld, echter op basis van in dienst begroot.

Lagere uitzendkosten Woonnet:

Heel 2024 zijn 2 helpdesk medewerkers ingezet. 1 medewerker is ingezet in verband met ziekte vervanging. De andere medewerker is op basis van inleen gestart en in september in dienst getreden.

Lagere uitzendkosten SUWR:

In de begroting is rekening gehouden met de inzet van 0,75 fte als urgentie medewerker. 1 medewerker is ingezet voor de administratie, waarvan de kosten lager waren.

Analyse Lasten

Hogere uitzendkosten totaal Maaskoepel:

In 2024 is een projectmedewerker ingezet welke op basis van inleen is begroot.

In juni is de projectmedewerker in dienst getreden.

In 2024 is een data analist op basis van inleen ingezet in verband met de opvang van ouderschapsverlof.

In 2024 is de inzet van een I&A medewerker op basis van inleen ingevuld, in verband met het niet kunnen invullen van de vacature.

Hogere uitzendkosten BHR:

In 2024 is een medewerker ingezet bij de BHR als ziektevervanging, waar in de begroting geen rekening mee is gehouden.

Overige personeelskosten

Lagere reis-en verblijfkosten: Door hybride werken mag 50% van de werkdagen thuis worden gewerkt.

Werknemers hebben de keuze de reiskostenvergoeding voor woon-werkverkeer te ontvangen op basis van werkelijke openbaar vervoerkosten via de verstrekking van een businesscard of op basis van € 0.23 per kilometer met een maximale enkele reis van 40 km enkele reis.

Lagere opleidingskosten

In de begroting wordt een schatting gemaakt van 2% van het brutosalaris t.b.v. opleidingen. Deze post is niet volledig gebruikt.

Lagere kosten loopbaanontwikkelingsbudget door uitdiensttredingen zijn de saldo's van het gespaarde budget in de exploitatie vrijgevallen.

Hogere kosten voor personeelsbijeenkomsten

In 2024 zijn 2 uitjes voor Maaskoepel georganiseerd. Ook zijn per team teambuildingmomenten gepland, waar in de begroting geen rekening mee is gehouden.

- Hogere kosten voor personeelsadvies: In de begroting 2024 is rekening gehouden met de inzet van een HR-professional op inleenbasis ter ziektevervanging en personeelsadvies, welke hoger uitvallen dan in de begroting rekening mee is gehouden.

- Hogere kosten voor verzuimbegeleiding door het hoge langdurige ziekteverzuim worden ook de kosten voor bezoek bedrijfsarts, ondersteuning, begeleiding en proces 2e ziektejaar van de zieke medewerkers hoger.

- Hogere kosten voor organisatieontwikkeling: In 2024 is een traject gestart voor het MT en het team "Samen Sturen" gestart waardoor de kosten iets hoger uitvallen.
- Lagere kosten jubileum: op 31-12-2020 is een voorziening opgenomen voor toekomstige jubileumuitkeringen aan het personeel. Jaarlijks wordt de jubileumvoorziening opnieuw berekend naar het aantal medewerkers in dienst.

Overige lasten

De overige lasten zijn lager dan begroot. De belangrijkste posten $\pm 10\%$ en $\pm €10K$ zijn:

Lagere Huisvestingskosten:

- Lagere huur - € 4K, energiekosten - € 2K, onderhoudskosten - € 6K en schoonmaakkosten - € 3K.
- Lagere lasten voorgaande jaren - € 4K door de afrekening servicekosten uit 2023.

Lagere kosten Onderzoek en Ontwikkeling:

- Lagere kosten Onderzoek en ontwikkeling. Dit betreft een lumpsum begrotingspost. Middelen worden ingezet om op Federatieniveau onderzoek te verrichten. De kosten en verdeling hiervan onder participerende partijen (zoals gemeenten) zijn moeilijk te voorspellen.

Lagere bedrijfskosten:

- Portokosten, kantoorinrichting, kantoorartikelen, drukwerk en kopieerkosten zijn lager dan begroot. Maaskoepel zoekt steeds meer naar digitale oplossingen, waardoor deze kosten lager uitvallen dan begroot.
- Hogere vergaderkosten door meer overleggen binnen- en buitenshuis.
- Lagere kosten voor PR & Communicatie MK-WN
- Hogere kosten voor PR & Communicatie SUWR: Voor de communicatie van de digitale intake is een extern bureau ingeschakeld dat niet was begroot.
- Hogere kosten voor Interne controle door extra inzet voor diverse projecten.
- Lagere kosten voor ICT-adviseur: In de begroting is rekening gehouden met de inzet van een ICT-adviseur en een projectmedewerker. De inzet van de projectmedewerker is in verband met de inzet van diverse soorten werkzaamheden ook op uitzendkosten Maaskoepel breed geregistreerd.
- Hogere kosten AVG en Security-Officer: Voor deze posten is een nieuwe driejarige overeenkomst aangegaan welke hoger zijn dan begroot.
- Lagere kosten voor fraudeonderzoek MK-WN: In de begroting is een schatting opgenomen echter de kosten vallen lager uit.
- Lagere kosten voor fraudeonderzoek SUWR die niet is ingezet.

- Hogere kosten voor Diversen: Voor de werving van 2 beleidsadviseurs en de I&A professional zijn een tweetal werving- en selectiebureaus ingeschakeld om deze vacatures te kunnen vervullen.

Hogere kosten voor kantoorautomatisering:

- Hogere kosten voor Automatisering Maaskoepel – algemeen: In de begroting is rekening gehouden met lopende maandelijkse kosten. In de loop van het jaar zijn een aantal licenties en overeenkomsten uitgebreid en aangepast.
- Lagere kosten voor Automatisering Maaskoepel – support: In de begroting is een schatting gemaakt van supportkosten, welke lager uitvallen.
- Lagere kosten voor Automatisering – hardware: In de begroting is een schatting gemaakt voor deze kosten. Aanschaf hardware > € 2.500 wordt geactiveerd en afgeschreven.

Lagere kosten voor Housing

- Lagere kosten Housing – Algemeen: In de begroting is rekening gehouden met de lopende licenties welke lager uitvallen dan in de begroting rekening mee is gehouden.
- Hogere kosten betalingsverkeer WNR: In de begroting wordt een schatting gemaakt van de kosten om de bijdrage betalingsverkeer te incasseren. Naast deze kosten worden sinds 2024 ook de aanvullende kosten ISAE-verklaring naar aanleiding van het DIV-projecten en de koppeling tussen Housing en de overheid om de digitale inkomensverklaring op te halen op deze post geregistreerd.

Deze kosten zijn tot op heden niet doorbelast. Voor elke gelukte poging om de digitale inkomensverklaring op te halen, worden kosten in rekening gebracht. We houden rekening met een schatting welke door Aedes is afgegeven voor de vaste en variabele kosten.

Lagere kosten voor Datamanagement

- Lagere kosten Managementinformatie – algemeen, door het aangaan van een nieuwe overeenkomst met 2Focus voor de verwerking van de gegevens uit easyMatch voor de managementinformatie. Hieronder vallen ook de kosten van Azure welke lager uitvallen dan begroot.

Lagere kosten voor SUWR

- Lagere kosten Automatisering SUWR- support: In de begroting is een schatting opgenomen, echter is deze post niet volledig benut.
- Hogere lasten voorgaande jaren SUWR: In de overeenkomst tussen SUWR en de gemeente Capelle aan de IJssel is een social return-verplichting van toepassing. In de praktijk betekent dat, dat organisaties die van de gemeente opdrachten krijgen, iets

terugdoen voor de samenleving. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is hier nog geen invulling aan gegeven. Voor de periode 2020 tot en met 2024 zijn deze kosten € 29,2K. Dit bedrag is overgemaakt aan De Makerij.

Hogere kosten voor ondersteunende diensten SUWR

Hogere kosten voor ondersteunende diensten SUWR: Deze kosten betreffen de medische keuringen, advocaat- en proceskosten welke worden doorbelast en hebben een directe relatie met de opbrengsten post: 'SUWR - vergoeding ondersteunende diensten'.

Lagere kosten voor Growing Concern

Lagere kosten voor projecten: Onder deze post zijn de projecten A3 jaarplan, Rebranding Maaskoepel en Exact naar de Cloud Migratie file server en project TOS opgenomen.

Hogere kosten voor de Wooncampagne:

Op deze post zijn alle kosten voor de wooncampagne geregistreerd.

Lagere kosten voor de Rotterdamse Bouwversnelling:

Door minder gebruik van de inzet van adviseurs dan waar in eerste instantie vanuit was gegaan.

Lagere kosten voor kennisdelingsplatform:

Omdat het kennisdelingsplatform niet wordt gerealiseerd.

Lagere kosten voor Housing – doorontwikkeling:

Deze post is niet geheel aangewend.

Lagere kosten voor Datamanagement - doorontwikkeling:

Deze post is niet geheel aangewend.

Lagere afschrijvingskosten diversen

- Lagere afschrijvingskosten verbouwing: In de begroting is rekening gehouden met nog een kleine investering van het kantoor als afronding van de in 2023 gestarte verbouwing. Deze investering is lager dan begroot waardoor de afschrijvingen lager zijn dan begroot.
- Lagere afschrijvingskosten kantoorinrichting: In de begroting is rekening gehouden met nog een kleine investering van het kantoor als afronding van de in 2023 gestarte verbouwing. Deze investering is lager dan begroot waardoor de afschrijvingen lager zijn dan begroot.

- Lagere kosten voor automatisering Hardware afschrijvingen: In de begroting is rekening gehouden met een investering van nieuwe laptops. Deze investering is in het 4e kwartaal 2024 geplaatst, maar worden in januari 2025 uitgegeven en afgeschreven, waardoor de afschrijvingskosten lager uitvallen dan in de begroting rekening mee is gehouden.

Verklaring van het bestuur

Rotterdam, 9 april 2025

Het bestuur van Maaskoepel verklaart hierbij dat alle uitgaven gedaan in het boekjaar 2024 in het belang geweest zijn van de uitvoering van de volkshuisvesting.

Mevr. Ir. M.W.H. Kolsteeg, voorzitter

Dhr. M.A.H. Korthorst, lid

Dhr. Drs. S. Uiterwaal RA, lid

Mevr. drs. J.M.D. Vliet Vlieland, lid

Dhr. Ir. H.A. Zanting MRE, lid