



jaarverslag **maaskoepel**

Federatie van Woningcorporaties

2022

Voorwoord

REDEN TOT OPTIMISME

2022 was een jaar waar we opnieuw somber over zouden kunnen zijn. De feiten over de beschikbaarheid van woningen zijn nog steeds slecht. Het aantal inschrijvingen op Woonnet Rijnmond blijft stijgen, net als het aantal actief woningzoekenden en de gemiddelde inschrijfduur. Ieder jaar wordt het moeilijker om aan een huurwoning te komen.

Daarnaast zorgt de in februari 2022 uitgebroken oorlog tussen Rusland en Oekraïne voor een extra acute woonbehoefte van de Oekraïners bovenop de tóch al grote vraag vanuit urgenten.

Toch is er reden voor optimisme. De in 2021 gestarte campagne Gewoon Wonen had begin dit jaar een wat activistischer karakter. Bedoeld om de echte verhalen van echte mensen die een woning zoeken voor het voetlicht te brengen. Echte verhalen die veel beter binnen komen dan cijfers en grafieken.

Deze campagne kende in juni 2022 een hoogtepunt tijdens het door Maaskoepel georganiseerde event "Gewoon Wonen". Huurders, corporaties, gemeentes, provincie en landelijke partijen gingen met elkaar in gesprek over de nodige oplossingen om sneller te zorgen voor een goede woning voor iedereen. Het event was een groot succes. Iedere aanwezige realiseerde zich dat er écht iets moet veranderen en dat we het samen moeten doen.

Ook werd in 2022 een nieuw kabinet geïnstalleerd met duidelijk stevige aandacht voor wonen. Sinds lange tijd is er zelfs weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De minister heeft ambitieuze plannen om de woningcrisis te lijf te gaan, waarbij een prominente rol voor woningcorporaties is weggelegd. De verhuurdersheffing is afgeschaft, waardoor de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties zijn toegenomen. En in de nationale prestatieafspraken zijn tussen Minister, gemeentes en corporaties ambitieuze afspraken gemaakt om substantieel meer woningen beschikbaar te laten komen. Tweederde van deze woningen moeten betaalbaar zijn en éénderde gerealiseerd door woningcorporaties.

In onze regio is in 2022 het regioakkoord uit 2019 geactualiseerd, waarin de ambitieuze plannen van de minister een plek hebben gekregen. Van een voorgenomen regionale afname van 10.000 sociale huurwoningen in 2019, is er in het nieuwe regioakkoord sprake van een toename van 22.000 sociale huurwoningen. Een verschil van ruim 30.000 in de prognose in 4 jaar tijd!

Kortom: van minister, tot provincie tot lokale wethouders: iedereen voelt de urgentie om meer woningen toe te voegen en de corporaties daar een belangrijke rol in te laten spelen.

Reden genoeg dus voor optimisme. Enigszins onbescheiden zouden we kunnen stellen dat we met onze campagne Gewoon Wonen ons doel bereikt hebben. Maar dat zou natuurlijk te makkelijk zijn. Wonen staat weer op de kaart. Evenals de betekenisvolle bijdrage van corporaties hierin. Maar een succes is het pas echt als we van de woorden ook daden maken. En daadwerkelijk woningen toevoegen. Door nieuw te bouwen, maar ook door creatievere oplossingen te vinden.

Als corporaties, verenigd in de federatie van Maaskoepel, zullen we de door ons gewekte verwachtingen ook waar moeten maken. We realiseren ons dat we niet alleen kunnen. We hebben elkaar nodig.

Het is mooi om te zien dat de federatie ook steeds meer als collectief optreedt. Niet de individuele belangen van de individuele corporaties bedienend, maar samen kijken waar het collectief de grootste meerwaarde heeft. Als bondgenoten van de landelijke, provinciale en lokale overheden om de opgave ook écht te realiseren. We blijven de lokale verschillen onderkennen, maar onderschrijven de gemeenschappelijke uitdagingen. In de **Rotterdamse bouwversnelling** bundelen we de vragen van onze leden en zorgen we voor een sneller bouwproces.

Onze dank aan alle bestuurders, zowel van de gemeenten, provincie Zuid Holland, als van de corporaties. Deze 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.

Bovenstaande hadden we niet kunnen bereiken zonder de enorme inzet van medewerkers van Maaskoepel. Ook voor hen was het een intensief jaar. De maatschappelijke dynamiek raakt de werkorganisatie direct en indirect. En terwijl enerzijds gewerkt werd aan de hierboven beschreven strategische opgave bleef anderzijds de dienstverlening naar woningzoekenden en urgenten steeds op een betrouwbaar en goed niveau. Als bestuur spreken we daar onze dank en welgemeende complimenten voor uit.

Namens het bestuur,

Marieke Kolsteeg, voorzitter

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	4
Algemene gegevens.....	5
Maaskoepel: SaMen voor resultaat.....	6
De organisatie Maaskoepel	10
Samen waarde toevoegen in 2022	15
Dienstverlening in opdracht van de leden	17
Woonruimtebemiddeling	17
Fraude	18
Dienstverlening in opdracht van externe partijen	19
Urgentieverlening	19
Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR)	21
Werkorganisatie Maaskoepel.....	22
Risicoparagraaf	25
Financiële continuïteit en jaarrekening	28
Jaarrekening	31
Overige gegevens.....	49
Controleverklaring	50

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, 3 ^e etage)
Correspondentieadres	Postbus 29169, 3001 GD ROTTERDAM
Telefoonnummer	010-4132755
E-mailadres	info@maaskoepel.nl
Website	http://www.maaskoepel.nl
Datum oprichting vereniging	15 december 1995
Datum laatste statutenwijziging	10 juni 2021
Inschrijvingsnummer KvK	40348027
Bestuur op 31 december 2022	mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg, voorzitter de heer M.A.H. Korthorst, lid de heer ir. M. el Achkar MCM, lid de heer drs. S. Uiterwaal RA, lid mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland, lid
Directie op 31 december 2022	mevrouw. drs. A.M.C. van Ettinger-van Herk, directeur

Maaskoepel: SaMen voor resultaat

WOONCRISIS

2022: het jaar waarin een minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening werd benoemd in het kabinet en de wooncrisis landelijk op de kaart kwam te staan.

Deze ontwikkelingen markeren een kentering in het kijken naar wonen en dan met name ook de sociale woningbouw in het afgelopen decennium. Volkshuisvesting doet er weer toe. Voor steeds meer gewone mensen is gewoon kunnen wonen niet vanzelfsprekend meer.

Deze kentering tekent zich ook duidelijk af in de regio Rotterdam. Waar in de afgelopen decennia sprake was van een overvloed aan sociale huurwoningen zien we dat dit is omgeslagen in een tekort. De cijfers uit de monitor Woonnet Rijnmond tonen al jaren een stijgende lijn in het aantal (actief) woningzoekenden en een dalende lijn in het aantal woningen dat beschikbaar komt voor verhuur: de druk op de woningmarkt neemt steeds verder toe. Zorgelijke ontwikkelingen die onderschreven werden in het woningbehoefteonderzoek dat ABF in 2021 in opdracht van de 14 gemeenten (verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, SvWrR) in de regio Rotterdam uitvoerde. Begin 2022 publiceerden we het Manifest GewoonWonen.nu: de 22 corporaties verenigd in Maaskoepel staan klaar om 30.000 sociale huurwoningen toe te voegen, sneller, zinvol en in aantrekkelijke buurten waarin iedereen er toe doet. De Alliantie Tante Sjaar publiceerde een steunbetuiging waarin ook zij het grote belang van meer sociale huurwoningen onderschrijven.

GEWOONWONEN.NU

We voelen een grote urgentie om Gewoon Wonen weer bereikbaar te maken. Tegelijkertijd merken we dat cijfers blijven. Daarom deden we een oproep onder al onze woningzoekenden om hun verhaal te delen. We kregen veel reacties, dit het pijnlijke effect van de wooncrisis zichtbaar maakten: levens staan ongewild onhold omdat mensen niet de volgende stap kunnen maken in hun woonbehoefte. Het krijgen van kinderen wordt uitgesteld, omdat het huis te klein is of omdat mensen nog bij hun ouders wonen; de pijnlijke effecten van een scheiding, voor de partners én ook voor eventuele kinderen, als mensen niet gescheiden van elkaar kunnen wonen; de onmogelijkheid voor het vinden van een gelijkvloerse woning als je ouder wordt; etc etc etc. Slechts enkele mensen wilden mee werken om hun verhaal op beeld te delen, schaamte overheerst. Pijnlijke ontwikkeling in onze maatschappij waarmee we een onzichtbare schuld voor de toekomst opbouwen: wat doet het ongewild onhold zetten van je leven met een mens? In juni organiseerden we een event waarbij we alle nieuw gekozen raadsleden, de nieuwe wethouders en de beleidsondersteuners uitnodigden om met de bestuurders en strategen van de corporaties in gesprek te gaan. Onder begeleiding van Ruben Maas gingen we in gesprek met de gedeputeerde van de provincie Zuid Holland, Anne Koning, voorzitter van Aedes, Martin van Rijn, Recht op de Stad, vertegenwoordigers van zorginstellingen en commissarissen van corporaties. Het was een druk bezochte, inspirerende bijeenkomst waarin alle aanwezigen met veel energie met elkaar in gesprek gingen. Samen bouwen aan de kwaliteit van wonen en leven in de regio Rotterdam. Voor alle gewone mensen die gewoon willen wonen. Want als niemand alleen het verschil kan maken in de oplossing, dan hebben we het samen te doen.

ACTUALISATIE REGIOAKKOORD EN REALISATIEAGENDA

4 jaar geleden tekenden we vol trots het Regioakkoord 2019: samen op weg naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad in de regio Rotterdam, met daarin een daling van de sociale corporatievoorraad met 10.000 woningen. Gelukkig zien we de gevoelde urgentie ook vertaald in de biedingen van de gemeenten aan SvWrR voor de Actualisatie van het Regioakkoord: er worden afspraken gemaakt voor het toevoegen van 22.500 sociale corporatiewoningen. Een mooie stap. Met de corporaties voerden we in het najaar gesprekken over dit aantal. Het is minder dan de becijferde 30.000. Daar blijven we ons voor inzetten.



Tegelijkertijd onderkennen we de grootte van de opgave die nu is afgesproken, in relatie tot de diverse uitdagingen die er zijn: hogere bouwkosten, hogere rentestand, economische krimp, onvoldoende locaties, etc. We realiseren ons dat we dit samen met alle partners te doen hebben.



Ook de minister ging voortvarend aan de slag. Hij maakte Nationale Prestatie Afspraken met Aedes. Maakte afspraken met provincies over 900.000 woningen die toegevoegd moeten worden per 2030 waarvan 30% gebouwd door corporaties en 2/3^e betaalbaar. In de provincie Zuid Holland zijn in het najaar trajecten gestart om te komen tot regionale Realisatieagenda's. Een traject waar veel tijd en energie in is gaan zitten. Een zoektocht voor de diverse overheidsbestuurslagen naar de vertaling en verhouding van landelijke regie ten opzichte van de lokale democratie. Maaskoepel heeft als bondgenoot opgetrokken met SvWrR in het maken van de afspraken met rijk en provincie. Onze gezamenlijke inzet was om de afspraken gemaakt in het geactualiseerde Regioakkoord door te vertalen in de Realisatieagenda. We zijn trots dat dat gelukt is en dat alle 14 gemeenten de Realisatieagenda op 14 maart 2023 ook hebben kunnen ondertekenen.

#HOEDAN?

Vorig jaar werkten we hard aan het maken van afspraken met de 14 gemeenten en provincie Zuid Holland en het Rijk. Tegelijkertijd deden wij intern ons huiswerk. Samen met Finance Ideas stelden we het Maaskoepel Prognose Model op. Met scenario's kregen we meer zicht en grip op de financiële kant van deze grote opgave.

We werkten hard aan de Rotterdamse Bouwversnelling: het scherper krijgen van de vastgoed opgave; waar kunnen we overeenkomsten vinden en daar versnelling in aanbrengen; waar kunnen corporaties en gemeenten elkaar vinden in het gemeenschappelijke belang; wat kunnen bouwende partijen aanbieden; etc etc. Samen een beweging op gang brengen kost tijd, veel praten, uitzoeken en nog meer praten. Iedere keer weer een stap verder in de zoektocht naar het zo nodige versnellen van de woningbouwopgave.

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

Wieck Molendijk consultants: onze steun en toeverlaat op het gebied van ICT en Privacy Specialist. Fijn dat jullie aan onze zijde staan om ons te ondersteunen bij deze complexe ontwikkelingen in de veranderende ICT omgeving.

Embrace: onze ICT partner voor ons het woonruimtebemiddelingsstelsel Housing. Het belangrijkste stelsel waarin we vraag en aanbod matchen. En ons inzetten voor innovaties die de corporaties en de woningzoekenden verder helpen zoals de digitale intake en e-inkomenstoets.

2Focus: onze samenwerkingspartner op het gebied van datamanagement. Ze beheren onze datalake, ontwikkelen met ons de nieuwe rapportages in PowerBI.

Samenwerking op voor ons cruciale onderdelen. Ontwikkelingen die we samen aangaan, lerende wijs op zoek naar de merkbare meerwaarde voor de woningzoekenden en de corporaties.

TROTS OP WERKORGANISATIE

De toenemende druk op de woningmarkt voelen we ook in onze werkorganisatie. Hoewel het aantal vragen van woningzoekenden en het aantal urgentieaanvragen ongeveer op dezelfde hoogte blijft als in 2021, merken we dat de vragen complexer worden. De verschillende crises in de maatschappij waar mensen last van hebben, zorgen ervoor dat er meer behoefte is aan hulp en ondersteuning, wat de uitdagingen voor onze collega's vergroot. Ook de collega's van Maaskoepel hebben zich te verhouden tot de maatschappelijke ontwikkelingen, zoals corona, het thuiswerken, energiecrisis en toenemende polarisatie. En dat doen ze goed! Met enthousiasme en interesse nemen de collega's deel aan de vitaliteitsactiviteiten die we organiseren. Daarmee verhogen we het bewustzijn van het belang van het houden een goede balans: tussen werk – privé, spanning – ontspanning; en geven we inzicht hoe de verschillende onderdelen van vitaliteit samenhangen.

Naast onze kernactiviteiten werkten we hard aan allerlei projecten: de doorontwikkeling van Housing, de pilot van de digitale intake, het verder vormgeven van datamanagement en het implementeren van de verhuur van middenhuur woningen via WoonnetRijnmond. Een aantal collega's verlieten Maaskoepel, en nieuwe collega's kwamen ons versterken. Ontwikkelingen die op een relatief kleine organisatie als Maaskoepel, best een grote impact hebben. Ik ben trots op alle collega's. Mooi om jullie veerkracht te zien in deze woelige tijden. Dankbaar voor het harde werken dat jullie doen voor alle mensen die op onze hulp rekenen.

De ontwikkeling die Maaskoepel de afgelopen jaren doormaakt toont veel overeenkomsten met het groeien naar een netwerkorganisatie. We brengen de kennis die we op doen in de verschillende overleggen waarin we participeren bij elkaar. Onze inzet: merkbaar meerwaarde leveren, door verbinden en bij elkaar brengen van kennis.

Ontwikkeling van onze medewerkers is daarbij belangrijk. We werken in een sfeer van openheid en vertrouwen, collega's nemen hun verantwoordelijkheid om binnen de afgesproken kaders te werken aan het realiseren van door onze corporaties én zelf aangedragen projecten en diensten.

Veel dank aan alle collega's, onze leden en samenwerkingspartners met wie we deze resultaten hebben kunnen behalen!

Annemarieke van Ettinger-van Herk
Directeur Maaskoepel

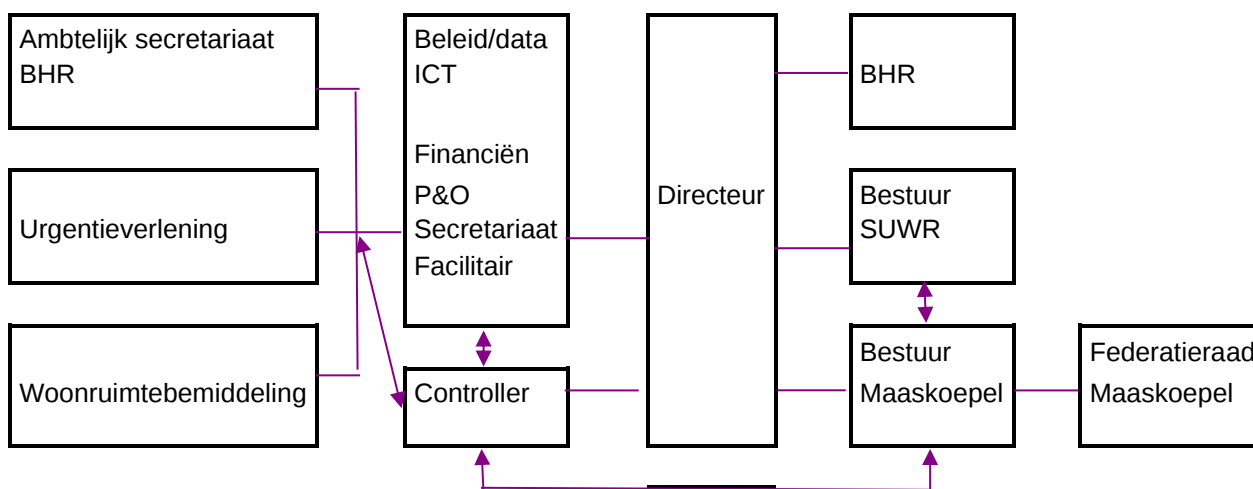
De organisatie Maaskoepel

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

ORGANIGRAM MAASKOEPEL 2022

De heer A. van den Bosch MRE heeft een bestuurdersrol elders in het land geaccepteerd. Daarmee eindigt zijn voorzitterschap van het bestuur per 1 juni 2022. Vanaf 1 juni 2022 is mevrouw M.W.H. Kolsteeg de voorzitter. 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.

Het managementteam van Maaskoepel werd in 2022 – naast de directeur- gevormd door mevrouw F. Sybrandi, manager Woonruimtebemiddeling en mevrouw M. Menor Prins, manager Urgentieverlening. Op 1 september 2022 vertrok de manager Woonruimtebemiddeling mevrouw F. Sybrandi. Haar functie is nog niet ingevuld. Het organigram van Maaskoepel is hieronder schematisch weergegeven.



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 tevens het toezichthoudend orgaan van de begroting en de jaarrekening én ook op de Spelregels die in de woonruimtebemiddeling worden gehanteerd. Het 'Maaskoepel verkent Podium' is het platform voor het faciliteren van het gesprek tussen leden onderling over onderwerpen die relevant gevonden worden. Elkaar aanspreken op onderlinge prestaties. Dat vraagt een actieve houding, bereidheid elkaar te begrijpen en de verbinding te zoeken om zo actief te participeren binnen Maaskoepelverband. Het is niet de intentie dat het gesprek in de federatieraad per definitie moet leiden tot consensus of tot besluitvorming; het verhoogt de kwaliteit van het beleid van de afzonderlijke corporaties. Maaskoepel faciliteert de discussie met

bijbehorende data en zowel secretariële als inhoudelijke ondersteuning. Het versterken van de samenwerking en vergroten van de onderlinge kennisdeling. Met als leidend thema woonruimtebemiddeling en aandacht voor bereikbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in onze regio.

DE LEDEN

Op 31 december 2022 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 |
| ▪ Maasdelta Groep | ▪ Woonbron |
| ▪ MaasWonen | ▪ Wooncompas |
| ▪ Mooiland | ▪ Woonplus Schiedam |
| ▪ Patrimonium Barendrecht | ▪ Woonstad Rotterdam |
| ▪ QuaWonen | ▪ Woonstichting De Zes Kernen |
| ▪ Ressort Wonen | ▪ Woonzorg Nederland |
| ▪ SOR | |
| ▪ Stichting Vestia | |

In 2022 hebben 5 formele vergaderingen plaatsgevonden, waarbij vaststelling van de onderstaande onderwerpen aan de orde is geweest:

- Vaststellen manifest GewoonWonen.nu
- Goedkeuren jaarverslag en jaarrekening 2021
- Benoemen mevrouw Kolsteeg tot voorzitter bestuur Maaskoepel
- Benoemen mevrouw Vliet Vlieland tot bestuurslid Maaskoepel
- Besluit tot ondertekening RegioAkkoord 2022
- Goedkeuren jaarplan en begroting 2023

In 2022 zijn 3 extra thema vergaderingen georganiseerd in het kader van GewoonWonen.NU en actualisatie van het RegioAkkoord.

Tijdens het Maaskoepel Podium wordt kennis met elkaar uitgewisseld en bediscussieerd. In 2022 werd besproken:

- GewoonWonen.NU
Manifest en het event van 20 juni 2022
- Geactualiseerd RegioAkkoord 2022
Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam
- Vestia wordt Hef Wonen per 1 januari 2023
- De Rotterdamse Bouwversnelling (bouwstroom)
Henk Rotgans is aanjager van de bouwstroom in de regio Rotterdam.
- Regionale Realisatieagenda Rotterdam
Het doel van de Regionale Realisatieagenda is dat er goede afspraken gemaakt worden tussen de partners die bijdragen aan de realisatie en een (nieuwe) organisatiestructuur waar partners voortgang kunnen agenderen. De afspraken in de regionale realisatieagenda worden door vertaald naar lokale prestatieafspraken.

Het bestuur

De Governance is ingericht volgens de Governance code 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 gewaarborgd blijft. Het werken met de verschillende portefeuilles maakt het mogelijk dat het bestuur zich kan focussen op specifieke onderwerpen.

Er is sprake van een open en constructieve samenwerking tussen het bestuur en de directeur, waardoor er effectief kan worden samengewerkt.

VERGADERINGEN BESTUUR MAASKOEPEL

Het bestuur van Maaskoepel is in het verslagjaar 8 maal bijeen geweest voor een vergadering. Daarnaast heeft de voorzitter van het bestuur op regelmatige basis overleg gevoerd met de directeur. In de bestuursvergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Manifest GewoonWonenNU
- Benoemen mevrouw Kolsteeg tot voorzitter bestuur Maaskoepel
- Vaststellen jaarrekening en jaarverslag 2021
- Goedkeuren wijziging statuten SUWR
- Benoeming mevrouw Ilse Hoogenboom per 1 april 2022 in haar functie van secretaris van de BHR.
- Vaststellen Jaarplan en begroting 2023
- Tertiaalrapportages
- Monitors WoonnetRijmond
- Monitors Middenhuur
- Rotterdamse bouwversnelling
- Maaskoepel werkorganisatie
- Regionale samenwerking SvWrR en Provincie Zuid Holland
- Geactualiseerd RegioAkkoord 2022
- Maaskoepel Prognose Model
- Statutenwijziging SUWR besproken en goedgekeurd

LEDEN BESTUUR MAASKOEPEL

Op 31 december 2022 bestaat het Maaskoepel bestuur uit de volgende leden:

Naam	Portefeuille	Datum benoeming	Datum aftreden cq 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 & Financien / Gewoon Wonen	Oktober 2019	Oktober 2023	Oktober 2027
De heer ir. M. el Achkar MCM	Bouwstroom / Gewoon Wonen / SUWR	Juni 2020	Juni 2024	Juni 2028
De heer drs. S. Uiterwaal RA	ICT & Financiën / Werkgeverszaken & Organisatie	Februari 2021	Februari 2025	Februari 2029
Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland	Werkgeverszaken & Organisatie	Juli 2022	Juli 2026	Juli 2030

In 2022 heeft er een wijziging in de samenstelling van het bestuur plaatsgevonden. De heer A. van den Bosch MRE is per 1 juli 2022 als bestuurslid afgetreden. Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg heeft de voorzittersrol overgenomen. Per 1 juli 2022 is mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland toegetreden tot het Maaskoepel bestuur.

OVERZICHT NEVENFUNCTIES BESTUUR MAASKOEPEL

Naam	Nevenfunctie
De heer M.A.H. Korthorst <i>Directeur-bestuurder WBV Hoek van Holland</i>	Adviseur directie Feyenoord Basketball
Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg <i>Directeur-bestuurder Waterweg Wonen</i>	Voorzitter bestuur Stichting Wijkverbetering Rotterdam Zuid
De heer ir. M. el Achkar MCM <i>Bestuurder Woonstad Rotterdam</i>	Voorzitter Raad van Toezicht Omnia Zorg Lid Adviescommissie Kansfonds Voorzitter Raad van Toezicht Jeugd Tandzorg West Bestuurslid SUWR
De heer drs. S. Uiterwaal RA <i>Bestuurder Havensteder</i>	Penningmeester TC Pagnevaart
Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland <i>Directeur – bestuurder 3B Wonen</i>	Geen

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 waarde toevoegen in 2022

GEWOONWONEN

Woningcorporaties in de regio Rotterdam willen de komende tien jaar ten minste 30.000 sociale huurwoningen bouwen. In ons manifest genaamd 'Gewoon Wonen' gepresenteerd door de federatieraad, roepen zij gemeenten op om opnieuw open te staan voor sociale woningbouw. De corporaties spelen hiermee in op de groeiende vraag naar betaalbare woningen en vragen aan gemeenten, provincie, Rijk, bouwbedrijven en andere partners om de handen in een te slaan en de bouwstroom te versnellen. Daarnaast geven de corporaties aan wat en hoe zij willen investeren en wat de gemeente daarin kan bijdragen. Tenslotte geven zij aan hoe zij kunnen bijdragen aan leefbare buurten en wat de gemeente daaraan kan bijdragen. De woningcorporaties streven naar langdurige samenwerking met gemeenten om hun ambitieuze doelstelling te bereiken.

REGIOAKKOORD

Na een evaluatie van het Regioakkoord 2019 in 2021 zijn we eind 2021 met de 14 gemeenten in de regio een traject gestart richting een geactualiseerd regioakkoord. Op 27 januari 2023 hebben gemeenten, corporaties en de provincie het Regioakkoord 2022 getekend.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek van ABF hebben we begin 2022 als corporaties in ons Manifest GewoonWonen aangegeven dat er ten minste 30.000 sociale corporatie huurwoningen nodig zijn in de regio. Gemeenten hebben uiteindelijk in hun biedingen aan de regio aangegeven dat ze 22.500 sociale huurwoningen willen bouwen t/m 2030. In de federatie hebben we intensieve gesprekken gevoerd, dit is immers niet voldoende voor de vraag die er is in de regio. Tegelijkertijd is het een stap vooruit, we zien een omslag van een daling van sociale huurwoningen in het Regioakkoord 2019 naar een groei in het Regioakkoord 2022. We doen dit als corporaties samen met gemeenten in de regio én met de provincie. We hebben elkaar nodig om de woningen te realiseren voor onze woningzoekenden. We zien in de monitors van WoonnetRijnmond dat ook in 2022 de vraag van de woningzoekenden naar sociale huurwoningen blijft toenemen. Daarbij wordt het realiseren van al deze woningen voor de komende jaren de grote uitdaging.

REALISATIEAGENDA

Gelijktijdig met het traject van het Regioakkoord 2022 heeft de minister voor VRO aangegeven dat er landelijk 900.000 woningen nodig zijn, waarvan 2/3 betaalbaar en 1/3 door corporaties. In juni heeft onder andere met Aedes de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Hierin hebben corporaties onder andere afgesproken dat zij 250.000 sociale huurwoningen gaan bouwen t/m 2030.

De provincie Zuid-Holland heeft aan de minister een bod gedaan voor de bouw van de woningen in de provincie Zuid-Holland. Dit provinciale bod werd aan het eind van 2022 vertaald naar de regio Rotterdam in de Realisatieagenda Wonen regio Rotterdam. Maaskoepel heeft zitting in de projectgroep van rijk, provincie en gemeenten, die invulling geven aan de landelijke afspraken. Maaskoepel trekt hierin nauw op met SvWrR. Doel was de afspraken, en dan vooral de aantallen woningen en sociale huurwoningen zoals gemaakt in het Regioakkoord ook te laten landen in deze realisatieagenda. Dit waren immers aantallen waar we als gemeenten en corporaties achter stonden. In de Realisatieagenda Wonen regio Rotterdam benoemen we echter wel dat er meer sociale corporatiewoningen nodig zijn om te voldoen aan de doelstellingen van het rijk en de provincie van 2/3 betaalbare woningen en 1/3 door corporaties. We de samenwerking met het SvWrR als erg waardevol ervaren.

Op 14 maart 2023 is de Realisatieagenda regio Wonen getekend door de minister voor VRO, Provincie Zuid-Holland, gemeenten en Maaskoepel.

ROTTERDAMSE BOUWVERSNELLING

De Rotterdamse Bouwversnelling is een initiatief dat in 2021 door Maaskoepel is gestart om de bouw van woningen in de regio Rotterdam te versnellen en de kosten beheersbaar te houden. De Bouwstroom combineert conceptueel bouwen met collectief opdrachtgeverschap, waardoor bestaande woningconcepten ingekocht kunnen worden in plaats van ontwikkeld. De vraag van corporaties wordt gebundeld om continuïteit en voorspelbaarheid te creëren voor bouwers. Dit heeft geresulteerd in de Rotterdamse Bouwversnelling, die vier bouwstromen omvat: eengezinswoningen, meergezinswoningen, binnenstedelijk en flexwoningen.

De Bouwversnelling bestaat uit drie sporen: versnelling van vergunningstrajecten, stedenbouwkundige en ruimtelijke ordeningsprocessen en slimmer en anders inkopen en bestellen. Door gebruik te maken van conceptuele bouw en gezamenlijk inkopen wordt de ontwikkeltijd verkort en kunnen kosten beheersbaar gehouden worden. Het doel is om nieuwbouw sneller en innovatiever te realiseren, zodat er meer goede en betaalbare woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden.

In 2022 is het gedachtegoed van de Rotterdamse Bouwversnelling verder uitgewerkt en is er een projectorganisatie opgezet, met regelmatige overleggen met de Kerngroep Vastgoedtafel en de Vastgoedtafel. Ook is er aandacht besteed aan de tijdelijke woningen en flexibele woningen, waarbij de Rotterdamse Bouwversnelling heeft bijgedragen aan het positioneren van corporaties voor de langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen en het inkopen van flexibele woningen in Lansingerland. Het BestelTeam is opgezet om van inkopen naar bestellen te komen, met als doel een gezamenlijke taal te ontwikkelen en de bouw van woningen in de regio Rotterdam te versnellen.

MIDDEN HUUR

In december 2020 hebben we als federatie gezamenlijke afspraken gemaakt over het middenhuursegment. Ons doel was om de doorstroming vanuit de DAEB-voorraad van corporaties te bevorderen en middeninkomens meer kansen te geven op een woning in het middenhuursegment. Recentelijk, in 2023, hebben we de afspraken geevalueerd en zijn er twee wijzigingen aangebracht in de Afspraken Middenhuur. Een belangrijke verandering is dat het sinds 2022 mogelijk is om via een koppeling tussen het primaire systeem van de corporatie en WoonnetRijnmond middenhurwoningen te adverteren via WoonnetRijnmond. Dit stelt woningzoekenden in staat om direct te reageren bij de corporatie, wat een wens was van een aantal corporaties met veel bezit met een middenhuurprijs.

Dienstverlening in opdracht van de leden

Woonruimtebemiddeling

Onder de naam WoonnetRijnmond biedt Maaskoepel het platform waarop alle 22 aangesloten corporaties hun woningbezit bemiddelen. De 14 gemeenten in de regio Rotterdam hebben een eensluidende verordening woonruimtebemiddeling die door alle gemeenten is vastgesteld per 1 juli 2020. De afspraken die hierin staan worden door middel van Spelregels 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 goedkope woonruimte. Deze rol ligt bij de overheid. De gezamenlijke woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de woonruimtebemiddeling. De 22 corporaties werken binnen het woonruimtebemiddelingssysteem in de regio samen. De samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de 'Spelregels'. De spelregels zijn openbaar en voor iedereen te raadplegen. De Spelregels en de regionale huisvestingsverordening zijn op elkaar afgestemd. 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.

MONITOR WOONRUIMTEBEMIDDELING

Met de 14 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. De jaarmonitor 2021 is in mei verschenen. De monitor over het eerste halfjaar van 2022 verscheen in oktober.

Maaskoepel brengt daarnaast elk kwartaal op basis van de gegevens uit Easymatch de monitor Woonruimtebemiddeling uit. De monitor geeft een overzicht van slaagkansen, marktdruk, verhuringen, reacties en inschrijvingen in de regio Rijnmond. Zij wordt 4x per jaar door Maaskoepel opgesteld.

VRAGEN VAN CORPORATIES

Maaskoepel zorgt ervoor dat corporatiemedewerkers optimaal kunnen werken met het woonruimtebemiddelingssysteem easyMatch, dat achter het platform WoonnetRijnmond staat. Corporatiemedewerkers worden via diverse kanalen (SuperUserTuesday, communicatiemedewerkers, gemandateerde projectleiders en mijn°maaskoepel) op de hoogte gehouden.

Vragen van de 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 Maaskoepel. Woningzoekenden kunnen via de website vragen over hun inschrijving. Dit jaar kreeg de online helpdesk 27.855 (2021: 28.692) 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 inflatie, en aanpassen van de inschrijfduur.

Maaskoepel streeft ernaar vragen binnen twee werkdagen te beantwoorden. Dat is in 2022 helaas niet gelukt. Door een hoog ziekteverzuim, complexere vragen die meer uitzoekwerk vergen en het ontbreken van noodzakelijke rapportages is de werkvoorraad te hoog op gelopen. Woningzoekenden moesten te lang wachten op hun antwoord. Dit zie je terug in de beoordeling van onze dienstverlening. Die was in 2022 gemiddeld een 6,7 terwijl deze in 2021 nog een 7,4 was. Maaskoepel streeft naar een gemiddelde beoordeling van een 7,5.

Naast het beantwoorden van vragen van woningzoekenden beantwoordt de OHD ook nog talloze vragen van medewerkers van woningcorporaties over inschrijvingen en het toepassen van de spelregels.

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.

Eind 2022 stonden er 1.685 huurders geregistreerd in het Regionaal Vangnet (2021: 2.285). 81% daarvan had een actieve registratie en kan met een aangepast huurcontract huren (2021: 75%).

Fraude

Het systeem voor het toewijzen van sociale huurwoningen is niet waterdicht. En zeker op de krappe woningmarkt waar we nu mee te maken hebben zorgt ervoor dat meer mensen proberen een sociale huurwoning te krijgen die daar eigenlijk geen recht op hebben. Er zijn zelfs partijen die zich laten betalen om gegevens van woningzoekenden te manipuleren. Maaskoepel en de corporaties zitten hier bovenop waardoor het aantal fraude gevallen beperkt blijft. En waar fraude geconstateerd wordt, wordt er ingegrepen zowel bij de woningzoekenden die het verzoek krijgt de huur op te zeggen.

Dienstverlening in opdracht van externe partijen

Urgentieverlening

De afdeling Urgentieverlening van Maaskoepel verzorgt in opdracht van Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) de urgentieverlening en alle overige daarmee samenhangende werkzaamheden. Maaskoepel heeft hiertoe een dienstverleningsovereenkomst met SUWR afgesloten. SUWR voert de urgentietaak 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 80 procent van alle aanvragen in de regio Rotterdam. Alle werkzaamheden van SUWR zijn uitbesteed aan Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties.

SUWR is verantwoordelijk voor het gehele proces van urgentieverlening. Dit proces omvat de intake, de beoordeling van de aanvraag, het monitoren of de klant een woning gevonden heeft, eventueel directe bemiddeling, intrekking van de urgentie, of het verweer voeren bij bezwaar. De intake wordt uitgevoerd door de corporaties. De aanvraag wordt digitaal verwerkt en daarna door SUWR verder beoordeeld.

Het doel van SUWR is het op professionele en onafhankelijke wijze uitvoeren van de Urgentieregeling die onderdeel is van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. De Urgentieregeling is erop gericht woningzoekenden, die aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad en die om dringende redenen een (andere) woning nodig hebben, te faciliteren.

Dit geschiedt door te toetsen of hun dringende reden 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 de toekenning dient de urgent woningzoekende gedurende drie maanden zelf te reageren op het aanbod. Is er in die periode onvoldoende passend aanbod, dan wordt via directe bemiddeling getracht een oplossing te vinden. 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.

Bij de uitvoering wordt samengewerkt met verschillende organisaties, zoals de GGD, corporaties, instellingen, politie, gemeenten, bezwaar- en geschillencommissie, Maaskoepel en WoonnetRijnmond.

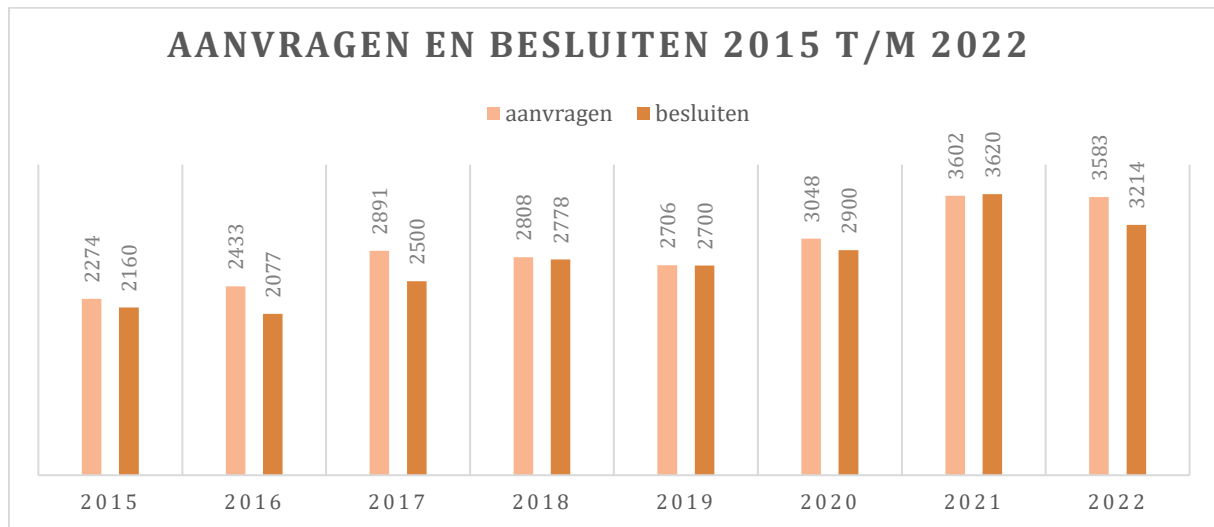
URGENTIEAANVRAGEN EN -BESLUITEN

Het afgelopen jaar hebben we ons gericht op het afhandelen van urgentieaanvragen en het professionaliseren van de organisatie. Hierbij richten we ons steeds op het toevoegen van aantoonbare waarde voor onze klanten – de urgent woningzoekenden – zowel voor de corporaties als de gemeenten.

In de afgelopen jaren hebben we een gestage stijging gezien in het aantal aanvragen voor urgentieverlening. Echter, in het afgelopen jaar hebben we gemerkt dat het aantal aanvragen gelijk is gebleven, wat een verandering markeert ten opzichte van de voorgaande trend van groei.

In de onderstaande tabel is een overzicht te vinden van het totaal aantal aanvragen en besluiten vanaf 2015 tot en met 2022. Het afgelopen jaar werden er in totaal 3.583

aanvragen ingediend en 3.214 besluiten genomen. Dit aantal blijft nagenoeg gelijk in vergelijking met het voorgaande jaar, waarin er 3.602 aanvragen werden ingediend en 3.620 besluiten werden genomen.



De SUWR streeft ernaar alle aanvragen binnen de wettelijke termijn van acht weken af te handelen, ongeacht het aantal aanvragen. Dit doen we omdat urgent woningzoekenden zo snel mogelijk willen weten waar ze aan toe zijn. In 2022 hebben we voor de meeste dossiers) 89% binnen deze termijn een besluit genomen. Daarnaast streven we ernaar om een deel van de aanvragen nog sneller af te handelen, binnen een afhandeltermijn van maximaal vier weken. In 2022 hebben we 35% van onze aanvragen binnen vier weken afgehandeld, vergeleken met 38% in 2021.

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 2022 verwijzen wij graag naar het [jaarverslag van de SUWR](#).

Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR)

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. Maaskoepel zet zich in voor één loket in de regio waar de woningzoekende terecht kan met bezwaren en klachten.

AANTAL BEHANDELDE KLACHTEN EN BEZWAREN

Het totaal aantal klachten en bezwaren dat in 2022 door woningzoekenden is ingediend is toegenomen. In 2022 zijn er 108 klachten en bezwaren binnengekomen (2021: 95). Hiervan heeft de commissie er 63 ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen (2021: 45).

ONTVANGEN KLACHTEN EN BEZWAREN OVER WOONNETRIJNMOND EN SUWR

In 2022 schreef de commissie SUWR en de afdeling woonruimtebemiddeling van Maaskoepel 47 keer aan om als verweerder te reageren op een klacht of bezwaar (2021: 38). Ingediende klachten en bezwaren fungeren als kwaliteitstoets voor het werk en bieden mogelijkheden voor verbeteringen in het werkproces.

De afdeling woonruimtebemiddeling van Maaskoepel kreeg 8 (2021: 16) keer een klacht voorgelegd van de BHR betreffende de inschrijving bij WoonnetRijnmond. In 2 (2021: 8) van de gevallen kwamen WoonnetRijnmond en de klager eruit na interventie van de commissie. Eenmaal werd een klacht ingetrokken door de klager (2021: 2) en een klacht werd door de commissie ongegrond bevonden (2021: 4).

SUWR werd door de BHR 39 keer als verweerder gevraagd te reageren op een bezwaar (2021: 22). Vier bezwaren (2021: 6) werden opgelost na interventie van de commissie. Drie keer werd een bezwaar ingetrokken (2021: 2). Bij 16 zaken (2021: 13) adviseerde de commissie SUWR het eerder genomen besluit te handhaven en in negen gevallen adviseerde de commissie SUWR een nieuw besluit te nemen (2021: 0). Eenmaal was het advies van de commissie het besluit te herroepen. Dat advies heeft de commissie nog niet eerder afgegeven.

De BHR boog zich in 2022 over twee klachten en zeven bezwaren die eind 2021 waren ingediend. Dit leidde tot acht adviezen. Twee klagers/bezwaarmakers werden in het gelijk gesteld en zes keer oordeelde de commissie dat WoonnetRijnmond of SUWR juist had gehandeld. Een bezwaar bleek na nader onderzoek niet verschoonbaar buiten de bezwaartermijn te zijn ingediend.

STREEFTERMIJNEN BEZWARENAFHANDELING

In 2022 werd 69,0% van het totaal aantal dossiers binnen de interne streeftermijn van 8 weken afgehandeld. Dit is lager dan 2021 (87,8%). Of de streeftermijn wordt behaald, is mede afhankelijk van externe factoren. Daarnaast worden dossiers uitgebreider en zijn vaker juristen betrokken. De wettelijke behandeltermijn is twaalf weken. Hier blijft de BHR over het algemeen ruimschoots binnen. In 2022 duurt de behandeling van dossiers gemiddeld 7,1 week. Dit is langer dan in 2021 (3,5).

Voor meer informatie over de werkzaamheden van de BHR in 2022 verwijzen wij graag naar het jaarverslag van de BHR. www.BHrR.nl

Werkorganisatie Maaskoepel

CORONA EN WERKEN OP KANTOOR

Na de versoepeling van de coronamaatregelen in april 2022, moedigen we bij Maaskoepel mensen aan om twee dagen per week naar kantoor te komen. We vinden dit van belang voor de verbinding tussen collega's en voor de kwaliteit van de te behalen resultaten.

Hoewel het aantal vragen van woningzoekenden en urgentieaanvragen op een vergelijkbaar niveau blijft als in 2021, zijn de vragen complexer geworden vanwege de maatschappelijke crises. Dit vergroot de uitdagingen voor onze collega's, die zich ook moeten verhouden tot de ontwikkelingen zoals corona, thuiswerken, de energiecrises en toenemende polarisatie.

Om de vitaliteit van onze collega's te ondersteunen, organiseerden we in mei een vitaliteitsdag en zal het V-team in de komende maanden aandacht besteden aan de verschillende aspecten van vitaliteit, zodat collega's handvatten krijgen om aan hun eigen vitaliteit te werken. We zijn trots op de betrokkenheid en het enthousiasme van onze collega's voor deze activiteiten, die het bewustzijn vergroten van het belang van een goede balans tussen werk en privé, spanning en ontspanning en inzicht geven in de samenhang tussen de verschillende onderdelen van vitaliteit.

DATAMANAGEMENT

Data management wordt ook bij Maaskoepel steeds belangrijker. De hoeveelheid data die we verwerken neemt toe en daarmee ook de behoefte om daar op een effectieve en efficiënte wijze gebruik van te maken. Want door onze data goed in te zetten kunnen onze leden hun bedrijfsprocessen optimaliseren, hun strategie beter onderbouwen en betere beslissingen nemen. Het doel van ons data management is om ervoor te zorgen dat de aanwezige data compleet, betrouwbaar, in alle databases dezelfde data aanwezig zijn en op tijd beschikbaar zijn voor onze leden.

In 2022 hebben we bij ons datamanagement de nodige problemen gehad. Personele uitval en verloop gaven een slechte start van het jaar terwijl de complexiteit en de projecten groter werden. In de loop van 2022 is er een nieuwe datamanager gestart die in samenwerking met 2Focus een nieuwe start heeft gemaakt en ons datamanagement actualiseert en ervoor zorgt dat de definities van de data eensluidend worden bij alle partijen zodat in alle databases dezelfde data aanwezig zijn.

INFORMATIEBEVEILIGING EN AVG

Het afgelopen jaar zijn er verschillende werkzaamheden uitgevoerd om de privacy en veiligheid van onze organisatie te waarborgen. Zo zijn er adviezen gegeven en aanpassingen voorgesteld op het gebied van menselijk handelen, zoals de verwerkersovereenkomst voor het Datawarehouse en het delen van persoonsgegevens ter preventie van fraude. Ook zijn er verwerkersovereenkomsten nagelopen en is er onderzoek gedaan naar het gebruik van data door de corporaties in het Datawarehouse.

Op het gebied van techniek zijn er diverse controles uitgevoerd, zoals het controleren van autorisaties in Housing voor het urgentietoekenningsproces en het schrijven van voorschriften om beter gebruik te maken van Role Based Access Control. Ook hebben (bijna) alle medewerkers trainingen gekregen over het herkennen van datalekken en het digitaal veilig werken.

Verder zijn er adviezen gegeven, onder andere over gegevens delen met gemeentes rondom de art. 9 Rotterdamwet en het gebruik van social media als credentials voor identificatie. Eind 2022 is er een start gemaakt met het opzetten van controles en

het geven van adviezen vanuit cyber-security, waarvan de eerste resultaten binnenkort bekend zullen zijn.

PROJECT DIGITALE INTAKE URGENTIE

We willen de woningzoekende met een urgentiebehoefte optimaal helpen door het proces te vereenvoudigen en te digitaliseren. Hierbij houden we rekening met de stressvolle situatie van de klant en blijft menselijk contact mogelijk. We streven ernaar om het proces voor corporaties te stroomlijnen en standaardiseren om zo efficiëntie te verbeteren.

Het project Digitale intake bestaat uit 12 deelprojecten. De pilot digitale intake liep tot oktober 2022. Inmiddels kunnen andere corporaties ook overstappen. Door de online aanvraagmogelijkheid hebben corporaties meer tijd voor persoonlijke gesprekken met woningzoekenden die dit nodig hebben.

Als onderdeel van het project "Optimalisatie Urgentie-intake" hebben we ook de pilot "digitale aanvraag urgentie" gelanceerd. We bieden urgent woningzoekenden nu de mogelijkheid om via WoonnetRijnmond.nl een urgentieverklaring aan te vragen. We monitoren deze pilot nauwlettend en werken samen met de deelnemende corporaties aan verbeteringen waar mogelijk.

PILOT E-INKOMENSTOETS

De pilot digitale inkomensverklaring (ook wel bekend als e-inkomenstoets) is uitgebreid. Corporaties die in de eerste ronde nog niet waren aangesloten, kregen de mogelijkheid om in de tweede ronde deel te nemen aan de lopende pilot en te profiteren van de voordelen van deze nieuwe manier van inkomensverificatie.

Waar nodig hebben we regionale aanpassingen aangebracht om af te wijken van de standaardontwikkeling. Dit proces gaat continue door. We hebben ook gezorgd voor een soepele verwerking van de aangepaste inkomensgroepen en huurprijzen per 1 januari 2023.

ONTWIKKELINGEN WOONRUIMTEBEMIDDELING

Na de zomer lanceerden we de slogan "Het knettert van de livegangen". Samen met Embrace werd een nieuwe en verbeterde gebruikersinterface (UI) ontwikkeld voor ons matching-systeem. We zorgden voor een soepele overgang voor de interne en externe gebruikers. Tegelijkertijd namen we afscheid van easyMatch en zijn we overgegaan naar Housing.

Ondertussen werkten we in co-creatie met Embrace door aan de nieuwe portal voor WoonnetRijnmond.nl. We ontwikkelen een intuïtieve, moderne website die beschikbaar is op zowel desktop als mobiel. Alle veelgebruikte functionaliteiten en processen van de huidige website, zullen beschikbaar zijn op de nieuwe portal.

KLANTENSERVICE WONINGZOEKENDEN

We hebben veel aandacht besteed aan onze online helpdesk om onze dienstverlening te verbeteren. Woningzoekenden kunnen via onze website vragen stellen over ons systeem. Vragen die worden gesteld, gaan vooral over: het samenvoegen/splitsen van inschrijvingen, uitleg omtrent de Rotterdamwet, verlengen van de inschrijving, corrigeren van persoonsgegevens, en aanpassen van de inschrijfduur.

In het afgelopen jaar hebben we 27.855 e-mails ontvangen. Dat zijn er iets minder dan in 2012 (28.692). Helaas was de gemiddelde klanttevredenheid over onze dienstverlening met een score van 6,8 niet waar we op ingezet hebben. Dit kwam met name door de lange wachttijd van de woningzoekenden voordat hun vraag werd beantwoord. De OHD had te kampen met ziekteverzuim. We hebben in het laatste kwartaal een verbetertraject

gestart dat in 2023 doorgaat en hebben enkele 'quick wins' geïmplementeerd op onze website. We onderzoeken ook welke processen veel e-mails opleveren en hoe we ons mailbeantwoordingssysteem kunnen verbeteren om een snellere en effectievere online helpdesk te bieden aan woningzoekenden en onze klanttevredenheid te verbeteren.

UITBREIDING EN VERBOUWING KANTOOR

In 2022 is er besloten tot een verbouwing van ons kantoor. Het aantal werkplekken was niet toereikend voor het aantal medewerkers en daarnaast was er door het hybride werken veel meer behoefte aan werkplekken die hybride werken ondersteunen. Hybride werken alleen in focus plekken of gezamenlijk in vergaderruimte waar een externe partij kan worden ingebeld. Het nieuwe kantoor zal veel meer een ontmoetingsplek zijn waar men samenwerkt met in- of externe collega's. In 2022 is de verbouwing van het kantoor voorbereid. De verbouwing is daadwerkelijk gestart in 2023. Na de verbouwing is er een kantoor dat ingericht is op hybride (samen) werken en inspireert. Een kantoor dat een moderne ruimte biedt aan de medewerkers en waar samenwerking, ontmoeten en focus zo ondersteund wordt dat we samen kunnen werken aan de merkbare meerwaarde.

KERNGEGEVENS PERSONEEL EN ORGANISATIE

Op 31 december 2022 zijn 34 medewerkers in dienst met een arbeidsovereenkomst. Gemiddeld is over 2022 een vaste bezetting geweest van 30,0 fte (2021: 25,7 fte). Daarvan is de verhouding man/vrouw gemiddeld 15% (2021: 18%) man en 85% (2021: 82%) vrouw. Het ziekteverzuim, berekend op basis van werkdagen, is gemiddeld 13,97%, waarvan 2,04% kort <8 *dagen*, 1,38% middel 8-43 *dagen*, 7,27% lang verzuim 43-366 *dagen* en 3,29% extra lang verzuim > 366 *dagen* (2021: 10,0%, waarvan 0,4% kort, 0,8% middel en 8,8% lang verzuim). Gemiddeld is er over 2022 een inzet geweest van 7,39 fte (2021: 7,39 fte) aan externe inhuur.

Risicoparagraaf

Maaskoepel monitort continue haar bedrijfsrisico's en treft waar nodig maatregelen om de kans en impact van potentiële risico's op de bedrijfsvoering en continuïteit te beperken. Het risicomanagement- en controlesysteem is gebaseerd op het 3 Lines Model, is onderdeel van de Governance van Maaskoepel en geïntegreerd in de planning en control. Maaskoepel classificeert zich als een risico defensieve organisatie en neemt hiervoor passende beheersmaatregelen. Onder defensief wordt verstaan dat Maaskoepel de voorkeur heeft om weinig risico's te lopen. Ze is bereid enige onzekerheid te accepteren, maar bij voorkeur zo beperkt mogelijk. Het beleid is gericht op risicobeheersing, het zekere voor het onzekere. De risicobereidheid is laag, omdat uitvoering moet worden gegeven aan de afspraken met belanghouders, de strenge wet- en regelgeving rondom de uitvoering van woonruimtebemiddeling en urgentieverlening in een vertrouwelijke, beveiligde ICT-klantomgeving. Het financieel risico is gekwantificeerd in een continuïteitsreserve (minimaal weerstandsvermogen) van € 1 mln. In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste risico's en de wijze van beheersing in 2022 opgenomen. Het algemeen risicoprofiel naar aanleiding van de resultaten in 2022 is geclassificeerd op midden.

Risico	Beheersing in 2022	Kans x Impact
Laag Risico dat niet kan worden voldaan aan eisen en wensen belanghouders.	- Maaskoepel heeft op juiste wijze samengewerkt binnen de eigen federatie met als doel de onderlinge samenwerking te versterken en kennisdeling te bevorderen. - De jaarplandoelstellingen zijn naar tevredenheid gerealiseerd. Uitgaven worden gedaan in het belang van de volkshuisvesting. - De klantprocessen en informatievoorziening (o.a. monitorrapporten) zijn verder verbeterd. - De contractafspraken met belanghouders zijn nageleefd. - Er wordt voldaan aan de Verordening woonruimtebemiddeling en Spelregels.	Kans: laag / Impact: hoog Er was geen sprake van klantontevredenheid en discontinuïteit van diensten.
Laag Risico dat de governance-besturing en toezicht niet adequaat is ingericht en functioneert waardoor doelstellingen niet worden bereikt en er onvoldoende risicobeheersing is, onvoldoende voldaan wordt aan compliance en voorkomen van integriteitsinbreuken.	- De governancecode voor woningcorporaties wordt nageleefd. - De kwaliteit van het bestuur voldoet aan de wettelijke vereisten. - Het bestuur is onbezoldigd. - Er is een gezonde balans tussen de Federatie, bestuur, directie, management, de controller en organisatie. - Het bestuur, directie en management zijn voldoende competent, geven het goede voorbeeld en handelen conform gemaakte afspraken en procedures. - Er is blijvende efficiënte inzet op beschikbare capaciteit en middelen. - Middelen worden efficiënt ingezet. - Er is voldoende tegenkracht op federatie, bestuur, directie en management niveau. - De vereiste competenties in de organisatie zijn aanwezig. Er wordt blijvend geïnvesteerd in competentie- en kennisontwikkeling. - De organisatie is zelfkritisch en lerend. - De organisatie is ingericht conform het 3 lines model t.b.v. de risicobeheersing en controle.	Kans: laag / Impact: hoog Geen signalen voor gebreken en tegenstrijdige belangen. De kwaliteit van de governance is op orde. De capaciteit is op orde en heeft extra aandacht door hoger ziekteverzuim en krappe arbeidsmarkt.

Midden Risico schade, service onderbrekingen (uitval), operationele problemen in IT-infrastructuur.	• De opdrachtgeversrol is goed vervuld naar IT-leveranciers. • Conform planning zijn back-up en recoverytests uitgevoerd. • De prestaties van IT-infrastructuur zijn gemonitord. • Dataminimalisatie wordt toegepast.	Kans: laag / Impact: hoog Er was geen sprake van klantontevredenheid, reputatieschade, hoge herstelkosten.
Midden Risico van het verlies van de vertrouwelijkheid, integriteit data, privacy schending en uitval van ICT-systemen veroorzaakt door cyberaanvallen, ransomware en phishingmail.	• Het Information Security Management System (ISMS) is werkend. • De regierol op informatiebeveiliging door ICT-leveranciers is versterkt en op orde. • Er waren geen integriteitsmeldingen. • Het autorisatiebeheer is juist ingericht. • Security assessments zijn uitgevoerd, mede gericht op thuiswerken/mobiel werken. • Het risicobewustzijn van het personeel voor veiligheid en privacy is versterkt.	Kans: laag / Impact: Hoog Er waren geen datalekken. Er was geen sprake van reputatieschade, hoger herstelkosten, criminalisering en een onveilige (werk-) omgeving.
Hoog Door stijgende krapte op de sociale woningmarkt neemt het (fraude-)risico van onrechtmatige toewijzing toe.	• Er zijn periodiek interne en externe assessments uitgevoerd. • Door een gespecialiseerd bureau zijn 2 fraudeonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken volgde geen bewijslast voor fraude. • Er zijn bewustzijn sessies gehouden en trainingen gericht op fraudepreventie. • Autorisatiecontroles en fraudedetectie is toegepast. • Inschrijfduren mogen alleen door Maaskoepel worden aangepast. • Er is continue afstemming tussen de leden corporaties en Maaskoepel over signalen of vermoedens van onrechtmatige toewijzing.	Kans: Midden / Impact: hoog Er hebben zich geen onrechtmatige toewijzingen voorgedaan. De vrijgestelde betalingen bijdrage woningzoekende voldoen aan de afspraken.
Laag Risico financiële discontinuïteit door liquiditeits-, solvabiliteits- en vermogensrisico's.	• De financiële continuïteit wordt met de contributie gewaarborgd. Maaskoepel houdt hiervoor een continuïteitsreserve aan van minimaal € 1 mln. • Financiële regelingen zijn niet aan de orde. Het debiteurenrisico is laag. De inkomsten uit urgentieverlening zijn in 2022 op hetzelfde niveau als 2021 gebleven. De inschrijfgelden woningzoekenden zijn met name door het toenemende woningtekort gestegen. Contracten met inleenkrachten en leveranciers lopen door. • De minimale liquiditeitspositie is met € 2 mln $\geq$ norm € 1 mln.. De liquiditeitsratio is met 3,11 $\geq$ norm 1,5. • De vermogensreserve is met € 2,1 mln. $\geq$ norm € 1 mln. De solvabiliteitsratio is met 0,64 $\geq$ norm 0,40. • De licentiestructuur met Embrace en standaardisatie heeft gezorgd voor verlaging benodigde investeringsruimte en beschikbare liquide middelen. • De leden corporaties betalen contributie naar het gewenste eigen vermogen en inzet van liquide middelen. In 2022 is een korting op de contributie verleend van € 657.267.	Kans: laag / Impact: midden Leden krijgen n.a.v. het jaarresultaat 2022 korting op de contributie 2022 en hoeven niet extra bij te storten.

	• De tarifiering urgentieverlening is onderdeel van de herijking van de overeenkomst met de gemeenten waarbij gestreefd wordt naar een exploitatieneutraal resultaat. • De financiële impact van Corona is laag. De situatie rondom Corona is genormaliseerd in de maatschappij.	
Midden Risico non-compliance aan wet- en regelgeving inclusief AVG.	• Governance is conform wet- en regelgeving. • Er zijn risico-awareness sessies en assessments uitgevoerd. • Gewijzigde wet- en regelgeving is geïmplementeerd in het bedrijfsinformatiesysteem. • Prestaties en naleving van wet- en regelgeving van o.a. verordeningen, spelregels en procedures zijn periodiek gemonitord en voldoen.	Kans: laag /Impact: midden

Financiële continuïteit en jaarrekening

Maaskoepel waarborgt haar financiële continuïteit door het gericht inzetten van contributiemiddelen, voldoende inkomsten uit overige dienstverlening, risico- en kostenbeheersing en een continuïteitsreserve.

De financiële continuïteit is beoordeeld aan de ontwikkeling van de solvabiliteit, liquiditeit, het werkkapitaal en het verloop van de minimaal benodigde continuïteitsreserve. Maaskoepel beschikt over twee reserves die gezamenlijk het Eigen Vermogen vormen. Binnen deze reserves wordt een continuïteitsreserve van € 1 mln. onderscheiden; het noodzakelijke weerstandsvermogen. De overige reserve is de 'vrije reserve' die ingezet kan worden om extra investeringen te kunnen doen of andere activiteiten te bekostigen. De totale contributie is een vast bedrag van € 1,35 miljoen per jaar.

Het doel van Maaskoepel is om in te teren op de opgebouwde reserve naar de gewenste reserve en liquiditeitspositie van € 1 mln. Afhankelijk van het exploitatieresultaat en de vermogenspositie wordt bij het opstellen van de jaarrekening beoordeeld of het resultaat wordt toegevoegd aan de reserve en/of als korting wordt verrekend met de leden.

RESULTAATBESTEMMING BOEKJAAR 2022

Er is geen resultaatbestemming boekjaar 2022. Maaskoepel heeft na verrekening van de korting op de contributie een nihil jaarresultaat.

TOTAALOVERZICHT VERLOOP RESERVE 2022-2027

In onderstaand 'totaaloverzicht verloop reserve 2022-2027' is de verwachte ontwikkeling van de reserve opgenomen. Hierbij wordt bewust ingeteerd op de reserve.

	2021	Bij * Resultaat 2022	Af Korting contributie 2022	Saldo 31-12-2022
Algemene reserve	€ 1.131.279			€ 1.131.279
Continuïteitsreserve	€ 1.000.000			€ 1.000.000
Resultaat Maaskoepel		€ 657.267	-€ 657.267	€ 0
Totaal reserve	€ 2.131.279	€ 657.267	-€ 657.267	€ 2.131.279

	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal reserve begin jaar	€ 2.131.279	€ 1.749.545	€ 1.553.525	€ 1.291.182	€ 966.956
Bij: Resultaat exploitatie	-€ 381.734	-€ 196.019	-€ 262.343	-€ 324.226	-€ 392.217
Totaal reserve einde jaar	€ 1.749.545	€ 1.553.525	€ 1.291.182	€ 966.956	€ 574.740

De financiële positie van Maaskoepel is goed. De stand van het eigen vermogen per 31 december 2022 is € 2,13 mln. De reserve daalt in 2026 naar € 966.956 en daarmee onder de continuïteitsreserve. Gezien de scherpe sturing op de begroting ziet Maaskoepel geen verhoogd risico dat de financiële positie de komende jaren in het gedrang komt. Bijsturing is mogelijk met de begroting 2024-2028 en de jaarrekening 2023. 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 0,64 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 3,11 voldoet ruim aan deze streefwaarde.

Financiële kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018
Current ratio	3,11	7,10	2,16	3,17	2,98
Solvabiliteitsratio	0,64	0,94	0,63	0,70	0,62
Liquide middelen	€ 2.015.186	€ 1.155.300	€ 3.521.268	€ 3.111.929	€ 1.927.773
Jaarresultaat	€ 0	-€ 313.946	-€ 509.580	€ 22.948	€ 327.962
Eigen vermogen*	€ 2.131.279	€ 2.445.225	€ 2.954.805	€ 2.931.858	€ 2.603.895
Totaal vermogen	€ 3.313.200	€ 2.590.910	€ 4.658.449	€ 4.197.553	€ 4.186.594
Vlottende activa	€ 3.270.494	€ 2.514.812	€ 4.553.920	€ 3.846.081	€ 3.483.630
Vlottende passiva	€ 1.053.231	€ 354.180	€ 2.111.145	€ 1.214.577	€ 1.167.732

* 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 2022 is deze vastgesteld op 46 %.
- 100% van in rekening gebrachte BTW op de direct toerekenbare kosten SUWR.

Maaskoepel is niet VpB-plichtig. In 2022 heeft Maaskoepel dit getoetst bij Deloitte.

MEERJAREN EXPLOITATIE 2023 - 2027

In bijgaand overzicht zijn de vergelijkende cijfers tussen de begroting en realisatie 2022 opgenomen en de meerjaren exploitatie ontleend uit de goedgekeurde begroting 2023-2027. Het gerealiseerde exploitatieresultaat 2022 voor verrekening van de korting is met € 657.269 hoger dan het begrote exploitatieresultaat 2022 € 1.905. Dit komt met name door hogere inkomsten uit bijdragen woningzoekenden (+ € 209.000) en lagere kosten Growing Concern (-/- € 218.000).

	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
(in €) (Totaal) incl. niet verrekenbare BTW	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel
	Begroting	Realisatie	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Incl. nvb	Incl. nvb					
	BTW	BTW					
Kosten:							
Going concern							
Salaris en inleenkosten	2.619.111	2.704.754	3.063.331	3.016.302	3.082.661	3.141.231	3.204.056
Overige personeelskosten	179.476	128.910	208.300	216.699	220.383	223.248	226.373
Huisvesting	266.908	169.110	356.638	363.040	367.683	371.294	375.233
Onderzoek en ontw ikkeling	225.580	165.556	287.559	299.924	305.023	308.988	313.314
Bedrijfskosten	404.195	361.151	497.517	505.360	511.996	518.080	525.113
Kantoorautomatisering	293.776	227.908	255.995	238.434	237.689	239.503	242.647
Housing	564.286	562.599	607.834	622.422	633.003	641.232	650.210
Datamanagement	72.256	109.002	79.345	81.249	82.630	83.704	84.876
ICT SUWR	14.267	15.435	15.415	15.785	16.054	16.262	16.490
Bestuurskosten SUWR	1.500	1.500	1.500	1.536	1.562	1.582	1.605
Ondersteunende diensten SUWR	104.329	153.418	108.874	111.487	113.383	114.857	116.465
Growing concern							
Ondersteunende projecten	112.390	6.614	112.390	115.087	117.044	118.565	120.225
Kennisdelen en ontmoeten - Campagne	181.500	196.278	121.000	123.904	126.010	127.649	129.436
Kennisdelingsplatform	112.390	0	22.478	23.017	23.409	23.713	24.045
Housing - Doorontw ikkeling	112.390	53.086	112.390	115.087	117.044	118.565	120.225
Datamanagement - Doorontw ikkeling	112.390	157.493	112.390	115.087	117.044	118.565	120.225
Website SUWR - Doorontw ikkeling			10.000	10.240	10.414	10.549	10.697
Totaal kosten	5.376.745	5.012.813	5.972.956	5.974.663	6.083.031	6.177.590	6.281.235
	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel	Maaskoopel
	Begroting	Realisatie	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Incl. nvb	Incl. nvb					
	BTW	BTW					
Opbrengsten:							
Contributie	1.350.000	1.350.883	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000
Bijdrage w oningzoekenden Woonnet	1.850.000	2.059.230	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.950.000
Bijdrage niet leden Woonnet	8.748	8.937	8.963	9.087	9.149	9.175	9.210
SUWR - Urgentieverlening	2.009.059	2.014.667	2.083.802	2.266.338	2.304.865	2.334.829	2.367.516
SUWR - Vergoeding ondersteunende diensten	110.000	162.478	115.000	117.760	119.762	121.319	123.017
Bezwaarencommissie Huisvesting Regio R'dam	39.939	61.135	61.728	63.210	64.284	65.120	66.032
Overige opbrengsten	19.904	18.806	21.728	22.250	22.628	22.922	23.243
Baten voorgaande jaren	0	0					
Totaal opbrengsten	5.387.650	5.676.136	5.591.222	5.778.644	5.820.688	5.853.364	5.889.018
Resultaat voor rente lasten en baten en belastingen	10.905	663.323	-381.734	-196.019	-262.343	-324.226	-392.217
Betaalde rente							
Ontvangen rente	-9.000	-6.055	0	0	0	0	0
Resultaat na rente lasten voor belastingen	1.905	657.268	-381.734	-196.019	-262.343	-324.226	-392.217
Verrekening reserve als korting op de contributie		-657.268	0	0	0	0	0
Contributieverhoging			0	0	0	0	0
Resultaat	1.905	0	-381.734	-196.019	-262.343	-324.226	-392.217

Marge totale opbrengsten en kosten -6,39% -3,28% -4,31% -5,25% -6,24%

Jaarrekening

Balans per 31 december 2022 (voor resultaat bestemming)

	2022 (in €)	2021 (in €)
Activa		
<i>Materiële vaste activa</i>	42.706	76.098
<i>Vlottende activa</i>		
Debiteuren	318.650	397.481
Overlopende activa	936.658	962.032
Liquide middelen	2.015.186	1.155.300
<i>Totaal vlottende activa</i>	3.270.494	2.514.812
Totaal activa	3.313.200	2.590.910
Passiva		
<i>Eigen Vermogen</i>		
Continuïteitsreserve	1.000.000	1.100.000
Algemene reserve	1.131.279	1.345.225
<i>Totaal Eigen Vermogen</i>	2.131.279	2.445.225
<i>Resultaat te bestemmen</i>	0	-313.946
<i>Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</i>	86.689	73.450
<i>Voorziening jubileum</i>	42.000	32.000
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	177.812	202.490
Overlopende passiva	875.419	151.690
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	1.053.231	354.180
Totaal passiva	3.313.200	2.590.910

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/04/2023
d.d.



Staat van Baten en Lasten 2022

	Werkelijk 2022 (in €)	Begroot 2022 (in €)	Werkelijk 2021 (in €)
Baten			
Contributies	693.616	1.350.000	0
Bijdrage Woningzoekenden	2.059.230	1.850.000	1.945.690
Bijdrage niet leden WoonnetRijnmond	8.937	8.748	8.689
Urgentieverlening	2.177.144	2.119.059	2.274.256
BHR	61.135	39.939	41.580
Overige opbrengsten	18.806	19.904	19.851
Voorgaande jaren	0	0	0
Totaal baten	5.018.868	5.387.650	4.290.066
Lasten			
<i>Bureaunkosten</i>			
Personeel	2.833.663	2.798.587	2.671.867
Huisvesting	169.110	244.430	109.577
Bedrijfskosten	355.550	396.347	338.264
	3.358.324	3.439.363	3.119.708
<i>Algemene kosten</i>			
Kantoorautomatisering	194.657	260.952	170.200
Housing	562.599	564.286	528.921
Datamanagement	109.002	72.256	189.899
ICT SUWR	15.435	14.267	96.620
Growing concern	413.470	631.060	111.276
	1.295.163	1.542.822	1.096.915
<i>Onderzoek en Ontwikkeling</i>			
	165.556	225.580	166.666
	165.556	225.580	166.666
<i>Bestuurskosten SUWR</i>			
	1.500	1.500	1.500
<i>Ondersteunende diensten SUWR</i>			
	153.418	104.329	165.920
<i>Afschrijvingslasten</i>			
Afschrijving Materiële vaste activa	38.852	63.151	46.786
	38.852	63.151	46.786
Totaal lasten	5.012.813	5.376.745	4.597.496
Resultaat voor financiële baten en lasten	6.055	10.905	-307.430
<u>Financiële baten en lasten</u>			
I. Rentebaten	-6.055	-9.000	-6.516
II. Rentelasten	0	0	0
Voorstel resultaatbestemming aan de algemene reserve	0	1.905	-313.946

Toelichting op de balans - activa

	2022 (in €)	2021 (in €)
Materiële vaste activa		
Cumulatieve aanschafwaarde 1 januari	364.752	346.397
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	288.658	241.872
Saldo op 1 januari	76.098	104.529
<i>Investering</i>		
Inventaris	0	0
Verbouwing	0	0
Apparatuur	5.460	18.355
<i>Totaal investering</i>	5.460	18.355
<i>Af: Afschrijving</i>		
Inventaris	3.210	7.079
Verbouwing	0	6.775
Apparatuur	35.641	32.932
<i>Totaal afschrijving</i>	38.852	46.786
Cumulatieve aanschafwaarde 31 december	370.212	364.752
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	327.510	288.658
Totaal materiële vaste activa	42.706	76.098

	2022 (in €)	2021 (in €)
Vlottende activa		
Per 31 december was nog te ontvangen:		
<i>Debiteuren</i>		
Externe relaties	8.024	8.946
Leden	3.489	26.687
SUWR	307.136	361.848
<i>Totaal debiteuren</i>	<i>318.650</i>	<i>397.481</i>
<i>Overlopende activa</i>		
Overig	207.396	222.548
Vooruitbetaalde kosten	728.467	738.689
Waarborgsom TPG	795	795
<i>Totaal overlopende activa</i>	<i>936.658</i>	<i>962.032</i>
<i>Liquide middelen</i>		
NL56INGB0004539679	98.953	168.036
NL92INGB0005164002	20.345	20.737
NL58INGB0007499307	1.065	1.363
NL88INGB6030832204 - Zakelijke spaarrekening	98.383	98.761
NL45INGB046717795 - Vermogenspaarrek	1.696.969	766.551
NL16INGB6149089304 - Saldorekening	99.470	99.852
<i>Totaal liquide middelen</i>	<i>2.015.186</i>	<i>1.155.300</i>
Totaal vlottende activa	3.270.494	2.514.812
Totaal activa	3.313.199	2.590.909

Overlopende activa

De post 'Overig' omvat de nog te factureren vorderingen in 2022:

	2022	2021
- Afrekening		
Bezwarencommissie	1.895	0
- Nog te ontvangen bijdrage woningzoekenden	176.850	166.260
- Nog te ontvangen Overige werkzaamheden SUWR	11.112	
- Nog te ontvangen BTW suppletie van de Belastingdienst	15.445	56.288
- Diverse nog te ontvangen opbrengsten	2.095	0
	<u>207.396</u>	<u>222.548</u>

De post 'Vooruitbetaalde kosten' omvat de ontvangen facturen in 2022, waarvan de lasten betrekking hebben op 2023.

	2022	2021
- Huur 1e kwartaal	40.997	35.381
- Kopieermachine januari en februari	0	1.597
- Licentie automatisering	660.827	643.312
- Kosten automatisering	15.940	20.932
- Verzekering	7.870	8.244
- Inhuur medewerker januari en februari		21.014
- Diverse vooruitbetaalde kosten	2.832	8.209
	<u>728.467</u>	<u>738.689</u>

Toelichting op de balans - passiva

Continuïteitsreserve	2022 (in €)	2021 (in €)
<i>Saldo op 1 januari</i>	<i>1.100.000</i>	<i>1.100.000</i>
Onttrekking:		
- Van Continuïteitsreserve naar Algemene reserve	-100.000	0
Saldo 31 december	1.000.000	1.100.000

Algemene reserve	(in €)	(in €)
<i>Saldo op 1 januari</i>	<i>1.345.225</i>	<i>1.854.805</i>
Bij dotaties:		
- Resultaat 2020		-509.581
- Resultaat 2021	-313.946	
- Van Continuïteitsreserve naar Algemene reserve	100.000	
Saldo 31 december	1.131.279	1.345.225

	2022 (in €)	2021 (in €)
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		
Saldo op 1 januari	73.450	66.079
- Dotatie	18.480	14.903
- Onttrekking	5.241	7.532
Saldo op 31 december	86.689	73.450

De jaarlijkse opbouw op 1 januari 2022 van de medewerkers die nog niet het maximale budget hebben bereikt is € 18.480. Correcties van het budget in verband met uit dienst treding is € 3.125. Het loopbaanontwikkelingsbudget is ingezet voor de aankoop van studies en cursussen € 2.116.

	Kortlopend < 1 Jaar (in €)	Middellang 1-5 Jaar (in €)	Langlopend > 5 Jaar (in €)
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		86.689	

	2022 (in €)	2021 (in €)
Voorziening jubileum		
Saldo op 1 januari	32.000	36.000
- Dotatie	12.115	6.163
- Onttrekking	2.115	10.163
Saldo op 31 december	42.000	32.000

Met ingang van 31-12-2020 is een voorziening jubileum opgebouwd. De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De jubileumvoorziening is ingezet voor 2 medewerkers die 12,5 jaar in dienst waren.

	Kortlopend < 1 Jaar (in €)	Middellang 1-5 Jaar (in €)	Langlopend > 5 Jaar (in €)
Voorziening jubileum	1.000	14.000	27.000

	2022 (in €)	2021 (in €)
Kortlopende schulden		
<i>Crediteuren</i>	177.812	202.490
<i>Overlopende passiva</i>		
Nog te betalen	875.419	151.690
Saldo op 31 december	875.419	151.690

Crediteuren

Per balansdatum 31-12-2022, is er nog een te betalen saldo aan:

	2022	2021
Vooruitontvangen nota's licentie overeenkomst	0	7.671
Vooruitontvangen nota's t.b.v. verzekeringen	0	524
Vooruitontvangen nota's diversen	4.330	53.052
Belastingdienst Loonheffingen december	57.760	50.020
Diverse kosten	115.722	91.224
<i>Totaal crediteuren</i>	<i>177.812</i>	<i>202.490</i>

Specificatie nog te betalen:

Verlof: Aan het einde van het jaar staan nog 2032 uren aan verlof en compensatie (verdeeld over 33 medewerkers) open (vgl. 2021: 1987 uren aan verlof en compensatie over 27 medewerkers). Deze uren worden in beginsel in het 1e kwartaal van 2023 opgenomen.

	2022	2021
Verlof	69.163	66.499
Personeelskosten te betalen	4.252	952
Externe inhuur te betalen	17.767	32.263
Kosten medische keuringen	10.928	
Kosten Prognosemodel	21.903	
Kosten extern advies	8.215	
Kosten controle jaarrekeningen	14.867	14.773
Korting contributie voor de leden	657.267	
Belastingdienst BTW 4e kwartaal	44.468	22.276
Diverse lasten, facturen te ontvangen	26.590	12.583
Te betalen negatieve bankrente		662
<i>Totaal nog te betalen</i>	<i>875.419</i>	<i>151.690</i>

Toelichting op de exploitatierekening - Baten

Baten	Werkelijk 2022 (in €)	Begroot 2022 (in €)	Werkelijk 2021 (in €)
Contributies	693.616	1.350.000	0
Bijdrage Woningzoekenden Woonnet	2.059.230	1.850.000	1.945.690
Bijdrage niet leden Woonnet	8.937	8.748	8.689
SUWR - Urgentieverlening	2.003.555	1.998.045	2.087.411
SUWR - Vergoeding ondersteunende diensten			
- Medische keuringen	131.919	100.000	136.438
- Proces en advocaatkosten	30.558	10.000	39.577
- Overige werkzaamheden	11.112	11.014	10.830
Bezwarencommissie Huisvesting Regio R'dam	61.135	39.939	41.580
Overige opbrengsten	18.806	19.904	19.851
Voorgaande jaren	0	0	0
Totaal baten	5.018.868	5.387.650	4.290.066

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 2020 op basis van 226.147 zelfstandige verhuureenheden (2021: 224.998 vhe).

Bij Maaskoepel zijn op 31 december 2022 22 corporaties aangesloten (2021: 22) .

In 2022 is een korting op de contributie verwerkt van € 657.267 n.a.v. het besluit tot terugstorting van een deel van de reserve.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bankgarantie Groot Handelsgebouw

Voor het eerste kwartaal van 2023 werd in het Groothandelsgebouw unit B.041 gehuurd.

Voortvloeiend uit de huurovereenkomst heeft Maaskoepel een bankgarantie van € 28.793,29 afgegeven, zoals met de verhuurder is afgesproken. De ING heeft een bankgarantie verstrekt door blokkering van het bedrag op de spaarrekening.

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 aanvraag voor een bankgarantie van € 58.371 ingediend bij de ING. Deze aanvraag is ingediend bij de ING met het verzoek tot blokkering van het bedrag op de spaarrekening.

De lopende bankgarantie van € 28.793,29 zal hierbij komen te vervallen per 1 april 2023.

De huurverplichtingen van Maaskoepel voor het boekjaar 2023 bedraagt € 205.311, tot en met einde huurovereenkomst per 31 maart 2028 is de huurverplichting € 1.185.877.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Maaskoepel is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW geschatte beleidsdekkingsgraad lag in december 2022 op ongeveer 129,0 procent.

Licentie overeenkomst

Maaskoepel heeft een licentieovereenkomst ondertekend met Embrace.

De licentie verplichting voor het boekjaar 2023 bedraagt € 485.684 exclusief BTW. Tot en met einde licentie overeenkomst per 31 december 2025 is de totale verplichting € 1.488.818 exclusief BTW.

Overeenkomst 2Foqus

Maaskoepel heeft een 5 jarige overeenkomst ondertekend met 2Foqus ten behoeve van datamanagement.

De verplichting voor het boekjaar 2023 bedraagt € 68.417 exclusief BTW. Tot en met einde licentie overeenkomst per 31 mei 2026 is de totale verplichting € 247.379 exclusief BTW, waarvan € 86.100 reeds is voldaan voor de periode 2023 tot en met 2026.

Lease overeenkomst kopieerapparaat.

Maaskoepel heeft een leaseovereenkomst afgesloten met BNP Paribas voor het gebruik van een kopieerapparaat.

De lease verplichting voor het boekjaar 2023 bedraagt € 7.616 exclusief BTW. Tot en met eindelease overeenkomst per december 2027 is de totale verplichting € 39.524 exclusief BTW.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening 2022.

Toelichting op de exploitatierekening - Lasten

Personeel	Werkelijk 2022 (in €)	Begroot 2022 (in €)	Werkelijk 2021 (in €)
<i>Personeelskosten</i>			
Salarissen	1.678.968	2.456.528	1.426.389
SPW	221.117		187.295
PAWW	3.119		5.370
SV	182.944		147.301
Premie zorgverzekering	106.401		93.609
Totaal personeelskosten	2.192.550	2.456.528	1.859.964
<i>Inleenkosten</i>			
Uitzendkosten Woonnet	107.534	31.982	116.931
Uitzendkosten SUWR	162.940	130.601	343.162
Uitzendkosten Maaskoepel totaal	241.730	0	241.284
Lasten voorgaande jaren	0	0	4.268
Totaal inleenkosten	512.204	162.583	705.645
<i>Overige personeelskosten</i>			
Reis- en verblijfkosten	13.939	25.326	2.923
Representatie	960	960	960
Opleiding/symposia	33.320	44.989	28.605
Loopbaanontwikkelingsbudget	15.355	20.221	10.403
Personeelsbijeenkomsten	9.964	13.779	6.448
Verzuimbegeleiding	26.374	11.505	7.808
Organisatieontwikkeling	16.883	56.195	42.949
Jubileum	12.115	6.500	6.163
Lasten voorgaande jaren	0	0	0
Totaal overige personeelskosten	128.910	179.476	106.259
Totaal personeelskosten	2.833.663	2.798.587	2.671.867

Op 31 december 2022 zijn 34 (2021: 27) medewerkers in loondienst bij Maaskoepel waarvan gemiddeld over 2022 een inzet is geweest van 30,0 fte (2021: 25,7 fte). Gemiddeld is over 2022 een inzet geweest van 4,66 fte (2021: 7,39 fte) aan externe inhuur.

	Werkelijk 2022 (in €)	Begroot 2022 (in €)	Werkelijk 2021 (in €)
Huisvesting			
Huur	145.633	210.911	93.187
Energiekosten	6.378	3.355	2.621
Onderhoudskosten	0	5.619	0
Schoonmaak	14.226	21.600	12.861
Veiligheid kantoor	2.947	2.945	2.273
Lasten voorgaande jaren	-74	0	-1.365
	169.110	244.430	109.577
Onderzoek en Ontwikkeling			
Onderzoek	62.539	30.000	0
Transformatie van de voorraad	81.133	140.650	32.410
Woonruimtebemiddeling	21.865	29.520	50.299
Kennisdelen en ontmoeten	20	25.410	83.958
<i>Totaal Onderzoek en Ontwikkeling</i>	165.556	225.580	166.666
Bedrijfskosten			
Kantoorinrichting	4.292	4.919	1.153
Telefoonkosten	22.839	25.385	25.699
Kantoorartikelen	532	857	355
Porti	7.755	12.639	9.226
Porti SUWR			
Kopieer- en drukwerkkosten	14.021	16.481	11.291
Vergaderkosten	7.075	7.898	2.319
Parkeerkosten	3.006	3.596	413
Abonnementen literatuur	2.865	2.641	2.634
Bedrijfsverzekeringen	8.665	8.199	8.062
PR & Communicatie MK-WNR	943	21.329	15.498
PR & Communicatie SUWR	1.539	2.500	450
Accountantsverklaring Maaskoepel	24.950	23.867	23.553
Accountantsverklaring SUWR	7.220	6.893	6.820
Extern advies MK-WNR	16.972	12.100	1.592
Extern advies SUWR	533	2.500	12.363
Bedrijfscontroller	51.448	53.424	61.792
ICT adviseur	64.132	65.837	64.192
AVG	59.322	72.695	63.043
Security Officer	21.377	0	
Fraude onderzoek MK-WNR	1.502	21.175	
Fraude onderzoek SUWR	0	7.500	
Bestuurskosten BHR	6.125	5.250	5.500
Woonruimtegeschillen WNR	1.302	2.841	3.352
Diversen	27.133	15.820	19.006
Lasten voorgaande jaren	0	0	-51
	355.550	396.347	338.264

	Werkelijk 2022 (in €)	Begroot 2022 (in €)	Werkelijk 2021 (in €)
Kantoorautomatisering			
Automatisering Maaskoepel - Algemeen	176.943	174.905	163.644
Automatisering Maaskoepel - Support	12.948	77.618	6.556
Automatisering Hardware	4.765	8.429	0
	<i>194.657</i>	<i>260.952</i>	<i>170.200</i>
 Housing			
Housing - Algemeen	532.524	536.660	499.597
Housing - Support	714	0	1.379
Betalingsverkeer WNR	29.361	27.627	27.945
	<i>562.599</i>	<i>564.286</i>	<i>528.921</i>
 Datamanagement			
Managementinformatie - Algemeen	104.578	72.256	185.820
Managementinformatie - Support	4.425	0	4.078
	<i>109.002</i>	<i>72.256</i>	<i>189.899</i>
 ICT SUWR			
Automatisering SUWR - Algemeen	307	291	25.430
Automatisering SUWR - Support	14.438	13.221	9.609
Automatisering SUWR - Doorontwikkeling			57.641
Managementinformatie SUWR - doorontwikkeling			3.355
Betalingsverkeer SUWR	713	755	592
Lasten voorgaande jaren	-23	0	-7
	<i>15.435</i>	<i>14.267</i>	<i>96.620</i>
 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	125.638	95.238	129.941
Advocaat- en proceskosten	27.780	9.091	35.979
	<i>153.418</i>	<i>104.329</i>	<i>165.920</i>
 Growing Concern			
Projecten	6.614	112.390	73.869
Kennisdelen en ontmoeten - Campagne	196.278	181.500	
Kennisdelingsplatform	0	112.390	
Housing - Doorontwikkeling	53.086	112.390	36.565
Datamanagementinformatie - Doorontwikkeling	157.493	112.390	843
	<i>413.470</i>	<i>631.060</i>	<i>111.276</i>

	Werkelijk 2022 (in €)	Begroot 2022 (in €)	Werkelijk 2021 (in €)
Afschrijvingskosten diversen			
Verbouwingskosten afschrijvingen	0	22.478	6.775
Telefooncentrale afschrijvingen	2.391	2.391	2.391
Kantoorinrichting afschrijvingen	3.210	5.458	7.079
Automatisering Hardware - Afschrijvingen	33.251	32.825	30.541
	38.852	63.151	46.786

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

	Werkelijk 2022 (in €)	Begroot 2022 (in €)	Werkelijk 2021 (in €)
Specificatie honorarium			
Onderzoek jaarrekening Maaskoepel	24.950	23.867	23.468
Onderzoek jaarrekening SUWR	7.150	6.893	6.750
Andere niet controle diensten Maaskoepel	85	0	85
Andere niet controle diensten SUWR	70	0	70
Fiscale adviezen	8.215	12.100	0
Totaal accountantslasten	40.470	42.860	30.373

Resultaat analyse

Resultaat hoger dan begroot

€ -1.905

			€	%
Baten hoger dan begroot	Werkelijk	Begroot	Vershil	Vershil
Hogere baten contributies	€ 1.350.883	€ 1.350.000	€ 883	
Korting eenmalige teruggaaf contibuties	€ 657.267	€ -	€ 657.267	
Baten contributies	€ 693.616	€ 1.350.000	€ -656.384	-49%
Hogere baten bijdrage Woningzoekenden	€ 2.059.230	€ 1.850.000	€ 209.230	11%
Hogere baten bijdrage niet leden WoonnetRijnmond	€ 8.937	€ 8.748	€ 189	2%
Hogere baten SUWR	€ 2.003.555	€ 1.998.045	€ 5.510	0%
Hogere baten Ondersteunende diensten SUWR	€ 173.589	€ 121.014	€ 52.575	43%
Hogere baten BHR	€ 61.135	€ 39.939	€ 21.196	53%
Lagere baten overige opbrengsten	€ 18.806	€ 19.904	€ -1.097	-6%
			€ -368.781	

Lasten lager dan begroot

Lagere personeelskosten	€ 2.192.550	€ 2.456.528	€ 263.978	11%
Hogere inleenkosten	€ 512.204	€ 162.583	€ -349.621	-215%
Lagere overige personeelskosten	€ 128.910	€ 179.476	€ 50.566	28%
Lagere huisvestingskosten	€ 169.110	€ 244.430	€ 75.319	31%
Lagere kosten Onderzoek en Ontwikkeling	€ 165.556	€ 225.580	€ 60.024	27%
Lagere Bedrijfskosten	€ 355.550	€ 396.347	€ 40.797	10%
Lagere kosten Kantoorautomatisering	€ 194.657	€ 260.952	€ 66.295	25%
Lagere kosten Housing	€ 562.599	€ 564.286	€ 1.687	0%
Hogere kosten Datamanagement	€ 109.002	€ 72.256	€ -36.746	-51%
Hogere kosten ICT SUWR	€ 15.435	€ 14.267	€ -1.168	-8%
Bestuurskosten SUWR	€ 1.500	€ 1.500	€ -	0%
Hogere kosten Ondersteunende diensten SUWR	€ 153.418	€ 104.329	€ -49.089	-47%
Lagere kosten Growing concern	€ 413.470	€ 631.060	€ 217.590	34%
Lagere Afschrijvingskosten diversen	€ 38.852	€ 63.151	€ 24.300	38%
			€ 363.932	

Hogere financiële baten

Hogere rentebaten	€ -6.055	€ -9.000	€ 2.945	-33%
Hogere rentelasten	€ -		€ -	

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Statutaire naam : Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties
Vestigingsplaats : Rotterdam
Rechtspersoon : Vereniging

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.

Materiële 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 (bedrijfstakingpensioenfonds). 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 € 114.866 (2021 € 112.189).

De beleidsdekkingsgraad eind december 2022 is 129,0% (2021 118,8%)

Herrubricering van de vergelijkende cijfers

In 2022 heeft een herrubricering plaatsgevonden van de vergelijkende cijfers. In 2022 is een aantal kostensoorten in 2021 verantwoord in de nieuwe rubriek Algemene kosten 'Growing Concern'. Deze zijn:

- Projecten: in de jaarrekening 2021 verantwoord als kostensoort 'Projecten' onder de rubriek 'Ondersteunende projecten'.

- Housing - doorontwikkeling: in de jaarrekening 2021 verantwoord als kostensoort 'Automatisering WNR - doorontwikkeling' onder de rubriek ICT WoonnetRijnmond.
- Datamanagementinformatie - doorontwikkeling: in de jaarrekening 2021 verantwoord als kostensoort onder de rubriek 'ICT WoonnetRijnmond'.

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 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.

Continuïteitsreserve en algemene (vrije) reserve

Het eigen vermogen bestaat uit een continuïteitsreserve en een algemene (vrije) reserve. 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 2022 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.

Verklaring van het bestuur

Rotterdam, 17 april 2023

Het bestuur van Maaskoepel verklaart hierbij dat alle uitgaven gedaan in het boekjaar 2022 in het belang geweest zijn van de uitvoering van de volkshuisvesting.

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

de heer M.A.H. Korthorst, lid

de heer ir. M. el Achkar MCM, lid

de heer drs. S. Uiterwaal RA, lid

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

Overige gegevens

Resultaatbestemming boekjaar 2022

Er is geen resultaatbestemming boekjaar 2022. Maaskoepel heeft na verrekening van de korting op de contributie een nihil jaarresultaat.

Controleverklaring

Aan het bestuur van Maaskoepel federatie van woningcorporaties

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Maaskoepel federatie van woningcorporaties te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Maaskoepel federatie van woningcorporaties op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn 640 Organisaties zonder winststreven.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de staat van baten en lasten over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Maaskoepel federatie van woningcorporaties zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.



Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn 640 Organisaties zonder winststreven.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn 640 Organisaties zonder winststreven. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de organisatie in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vereniging te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vereniging.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.



- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vereniging.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan het bestuur dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met het bestuur over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Dordrecht, 25 april 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. Schot RA