



maaskoepel

federatie van corporaties regio Rotterdam

Jaarverslag 2025



Inhoud

Voorwoord	3
Algemene gegevens	7
De organisatie Maaskoepel.....	8
Samen Sterk in Verbinding 2025.....	14
Dienstverlening in opdracht van de leden.....	21
Dienstverlening in opdracht van externe partijen.....	25
Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHrR).....	29
Werkorganisatie Maaskoepel	30
Risicoparagraaf.....	37
Financiële continuïteit en jaarrekening	38
Algemeen.....	57
Verklaring van het bestuur Rotterdam, 7 april 2026	60

Voorwoord

Gewoon wonen. Twee simpele woorden die voor honderdduizenden mensen in onze regio allesbehalve vanzelfsprekend zijn. In 2025 bleven we als Maaskoepel - namens en met onze 22 aangesloten woningcorporaties - onvermoeibaar strijden om die twee woorden weer meer betekenis te geven.

Gewoon Wonen: van campagne naar beweging

In 2021 startten we de campagne Gewoon Wonen, omdat de urgentie van de wooncrisis een gezicht en een stem verdiende. Sindsdien is die campagne uitgegroeid tot een echte beweging, gedragen door woningzoekenden, corporaties, gemeenten en iedereen die begrijpt dat dit vraagstuk ons allemaal raakt. In 2025 werd die beweging zichtbaarder en krachtiger dan ooit. Zichtbaar als de 365 Woningzoekenden Kalender: iedere dag een portret van een woningzoekende met zijn verhaal.

De indrukwekkende start van de reis van de 365 Woningzoekenden kalender was de overhandiging aan minister Mona Keijzer tijdens de Woontop op 11 december 2024. Acht woningzoekenden verzorgden de opening van de Woontop, door voor een volle zaal te vertellen wat het niet kunnen zetten van de volgende stap in hun woonbehoefte met hen doet. Jong en oud, alleenstaand en gezinnen met kinderen. Ze werken hard, maar kunnen geen passende woning vinden. Ze willen een volgende stap zetten in hun leven, maar worden telkens teruggeworpen. Met die kalender gaven we hen een gezicht en een stem, rechtstreeks op de bestuurstafel van de mensen die het verschil kunnen maken. De boodschap was helder: de wooncrisis duurt te lang, de effecten zijn enorm, en het is tijd voor actie.

Naar de provincie, naar Den Haag, naar Brussel, naar Dublin

De 365Kalender bracht ons naar verschillende plekken waar we het belang van woningzoekenden onder de aandacht brachten. Met Aedes werd de 365Kalender aangeboden aan de leden van de Tweede Kamer Commissie Wonen. We spraken in bij de Commissie Bereikbaarheid en Wonen van de Provincie Zuid-Holland met een krachtig pleidooi: wat mag wonen kosten? Het was een verhaal over schuld, ongemak en urgentie. Want wonen is geen luxe. Wonen is de basis waar vanuit mensen hun leven vorm kunnen geven. Als die basis er niet is of wegvalt, staat alles op pauze.

We zijn als kennispartner aanwezig aan de tafels waar het beleid wordt gemaakt: bij regiogemeenten, bij de provincie en bij het Rijk. Marieke Kolsteeg sprak tijdens het Housing Taskforce event van het Europees Parlement en de Europese Commissie over betaalbare huisvesting: "Revise the state aid rules!" Ze reikte de 365Kalender uit aan Eurocommissaris van Wonen Dan Jørgensen. En in juni deelden we het verhaal van De kracht van storytelling bij het ISHF in Dublin. De 365Kalender als gespreksstarter, iedere dag een nieuw gezicht, een gezicht van een woningzoekende met zijn eigen verhaal, krachtig tot de verbeelding sprekend, de urgentie benadrukt. Echte, menselijke verhalen vertellen bleek de strategie te zijn die ons hielp om draagvlak te bouwen voor moeilijke keuzes.

Voorjaarsnota en landelijke verkiezingen

De Voorjaarsnota met de daarin voorgenomen huurbefrozing zette de wereld op zijn kop. Corporaties minder inkomsten, woningzoekenden geen perspectief. Dit activeerde!

Woningzoekenden startten een petitie en haalden ruim 50.000 handtekeningen op. Ze lieten zich interviewen in media, gingen in gesprek met politici waaronder Rob Jetten. Ook corporaties lieten veel meer van zich horen. Dit kon niet de bedoeling zijn! In mei onderschreven ruim tachtig partijen, corporaties, gemeenten, bouwers, NEPROM, IPO, VNG, IVBN, Aedes etc., een steunbetuiging: Schouder aan schouder met de woningzoekenden: "Geen duiten? Geen daken!"

Voor de zomer viel het kabinet Schoof. En kondigden landelijke verkiezingen zich aan. Ook daar hebben we vol op ingezet. Woningzoekenden werden zichtbaar in onder andere filmpjes voor diverse debatten, krantenartikelen en het programma van BNN VARA: Woonkoorts. De wooncrisis werd hét onderwerp van de landelijke verkiezingen.



Het SAN Accent: erkenning voor social impact

De 365Kalender won in 2025 een SAN Accent. Een erkenning die bevestigt wat wij steeds voelen: je kunt urgentie overbrengen met ingetogen foto's. Een urgentie overbrengen door menselijke verhalen, op creatieve wijze vormgegeven. Een zeer bijzonder moment met erkenning voor het vele, belangrijke werk dat schuilt gaat achter de 365Kalender.

31 december

Op de laatste dag van het jaar was de kalender op. 365 bladzijden, 365 gezichten, 365 verhalen, die ieder symbool staan voor 600 woningzoekenden. Slechts 25 mensen uit de 365Kalender vonden in 2025 een huis via Woonnet Rijnmond. De wooncrisis is niet opgelost. Dat is de eerlijke conclusie. Maar er is wel iets veranderd.

Het debat kantelde van systemen en procedures naar mensen en gevolgen. Steeds vaker klinkt de vraag die er echt toe doet: wat kost het ons als mensen jarenlang geen stabiele basis hebben?

Met de 365Kalender gaven we in 2025 de wooncrisis een gezicht en woningzoekenden een stem. Een prestatie waar we trots op zijn. Met als uitsmijter een acht minuten durend item in Nieuwsuur op 27 december.

Bouwen bouwen bouwen

Naast het geven van een gezicht aan al die woningzoekenden gaan we ook door met bouwen. Zes projecten van zes corporaties deden mee aan de aanbesteding van de Meergezinswoningen in de Rotterdamse Bouwversnelling Bouwstroom. We zijn trots op de gezamenlijke aanbesteding en op dit resultaat. De eerste woningen van 3B Wonen zijn opgeleverd binnen de Bouwstroom Eengezinswoningen en Waterweg Wonen heeft zich

aangesloten bij de Bouwstroom Eengezinswoningen. In 2025 is een nieuwe projectleider van de Bouwstroom gestart en heeft de federatieraad besloten tot het instellen van een Stuurgroep van de Rotterdamse Bouwversnelling. Ook dit helpt om mensen een thuis te geven.

Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

Nog een mijlpaal is het ingaan van de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam per 1 juli voor de elf gemeenten in de regio Rotterdam. De federatieraad van Maaskoepel heeft de Spelregels Woonruimtebemiddeling, na overleg met strategen, gemandateerde projectleiders en ambtenaren vastgesteld. Voor het eerst is een informatiebijeenkomst voor huurdersorganisaties georganiseerd, om de verordening en de spelregels toe te lichten. Zo bouwen we draagvlak en geeft het vertrouwen. Helaas heeft gemeente Ridderkerk eind 2024 besloten om de bestuursovereenkomst voor de samenwerking binnen de gemeenten niet te tekenen. De gemeente Ridderkerk wil een eigen Verordening Woonruimtebemiddeling en een eigen woonruimtebemiddelingssysteem. Maar wij, samen met de gemeenten in de regio, de provincie, het Rijk zetten echter in op één regio, met één woonruimtebemiddelingssysteem. We zijn ervan overtuigd dat samenwerking in de hele regio nodig is om de wooncrisis op te lossen en te kunnen voldoen aan onze opgave. In december 2025 heeft de provincie een aanwijzing gegeven tot herstel van de regionale samenwerking op het gebied van wonen.

WoonnetRijnmond vernieuwd

Naast alle werkzaamheden voor Gewoon Wonen, de bouwstromen en de verordening heeft ons team eind november samen met onze ontwikkelaar Embrace de nieuwe website van WoonnetRijnmond gelanceerd. Op zoveel mogelijk manieren proberen we woningzoekenden zo goed mogelijk de regelgeving uit te leggen en duidelijk te maken hoe zij de website het best kunnen gebruiken.

Samen merkbaar meerwaarde

Dit jaarverslag is ook een ode aan iedereen die het verschil maakt. Aan onze 22 corporaties, die dagelijks werken aan een thuis voor de meest kwetsbare groepen in onze samenleving. Aan de gemeenten en de provincie die met ons optrekken. Aan de huurders, de woningzoekenden en de mensen die hun verhaal durfden te delen. En aan het team van Maaskoepel, dat met hart en ziel werkt aan merkbaar meerwaarde.

Gewone mensen willen gewoon wonen. Dat is en blijft onze missie. Niet als abstracte ambitie, maar als concrete belofte aan iedereen die nu wacht. We gaan door. Samen.

Rotterdam, 2026

Marieke Kolsteeg
Voorzitter bestuur Maaskoepel

Annemarieke van Ettinger-van Herk
Directeur Maaskoepel



Algemene gegevens

Naam van de vereniging: Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties

Plaats van vestiging: Rotterdam

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

Correspondentieadres: Postbus 29169, 3001 GD ROTTERDAM

Telefoonnummer: 010-4132755

E-mailadres: info@maaskoepel.nl

Website: maaskoepel.nl

Datum oprichting vereniging: 15 december 1995

Datum laatste statutenwijziging: 10 juni 2021

Inschrijvingsnummer KvK: 40348027

Bestuur op 31 december 2025:

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

De heer drs. S. Uiterwaal RA, lid

Mevrouw A.D. Verdaasdonk van Weerlee MBA, lid

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

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

Directie op 31 december 2025:

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

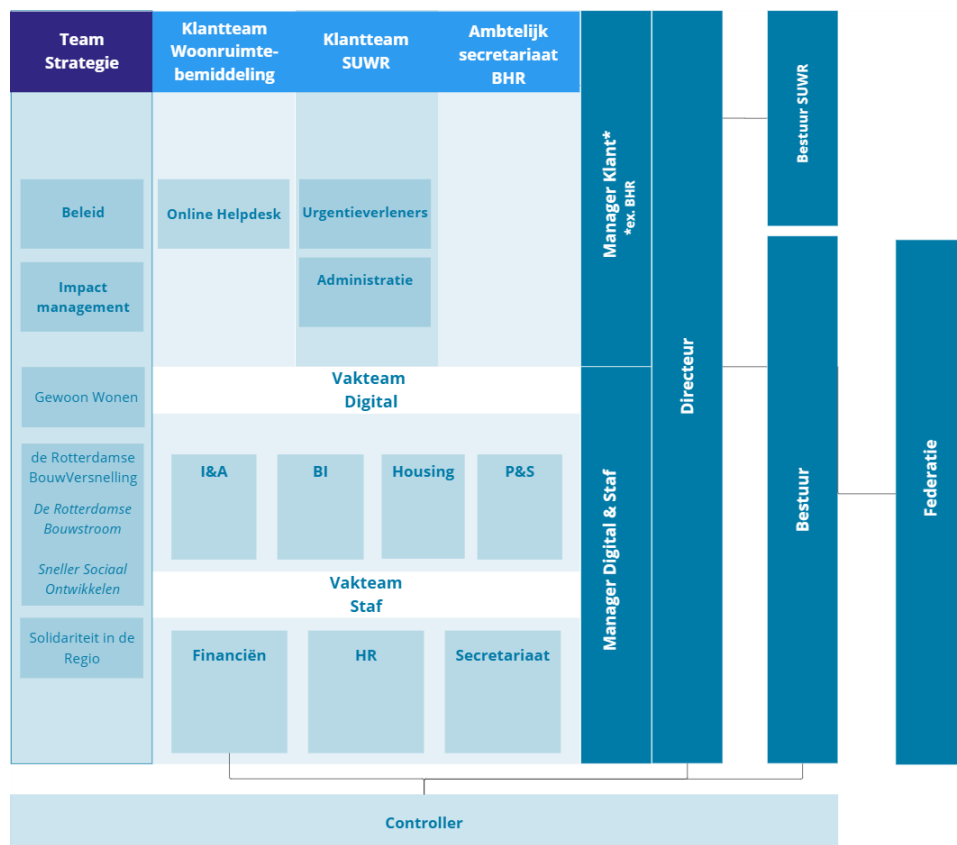
De organisatie Maaskoepel

De organisatie Maaskoepel

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

Organigram Maaskoepel per 31 december 2025

Het bestuur bestaat uit bestuurders of directieleden van de aangesloten corporaties. Mevrouw drs. A.M.C. van Ettinger-van Herk is sinds oktober 2016 directeur van Maaskoepel. Mevrouw M.W.H. Kolsteeg is de voorzitter van het bestuur. In 2023 hebben we de organisatiestructuur vormgegeven. In 2024 zijn samenwerking, besluitvorming en sturing binnen de organisatie verder versterkt. In 2025 heeft de federatie verdere stappen gezet in de versteviging van drie programmalijnen. Deze programmalijnen vormen samen de kern van de gezamenlijke bijdrage aan de regionale volkshuisvestelijke opgave: Solidariteit in de regio, de Rotterdamse Bouwversnelling en Gewoon Wonen. In de werkorganisatie hebben wij de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam (hierna te noemen: verordening) succesvol gerealiseerd en geïntegreerd in onze processen.



De federatieraad

Maaskoepel is een federatie en heeft als hoogste besluitvormend orgaan de federatieraad. Elke aangesloten corporatie heeft in de federatieraad één vertegenwoordiger. Het stemrecht in de federatie is afhankelijk van het aantal verhuureenheden binnen de regio. De federatieraad houdt toezicht op de begroting, de jaarrekening en de Spelregels Woonruimtebemiddeling. Maaskoepel faciliteert en initieert waar nodig het gesprek tussen leden onderling over onderwerpen die relevant worden gevonden. In de gesprekken bespreken we ook onze onderlinge prestaties. Dat vraagt een actieve houding, bereidheid elkaar te begrijpen en de verbinding te zoeken. Zo verhogen we de kwaliteit van het beleid van de afzonderlijke corporaties, versterken we de samenwerking en vergroten we de onderlinge kennisdeling.

De leden

Op 31 december 2025 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	SOR
De Leeuw van Putten	Waterweg Wonen
Habion	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Havensteder	Woningbouwvereniging Poortugaal
Hef Wonen	Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
Maasdelta Groep	Woonbron
MaasWonen	Wooncompas
Mooiland	Woonplus Schiedam
Patrimonium Barendrecht	Woonstad Rotterdam
QuaWonen	Woonstichting De Zes Kernen
Ressort Wonen	Woonzorg Nederland

In 2025 heeft de federatieraad vijf keer formeel vergaderd. De volgende onderwerpen zijn behandeld en vastgesteld:

- Jaarplannen Gewoon Wonen, de Rotterdamse Bouwversnelling. Solidariteit/MPM (solidariteit in de regio).
- Dataverstrekking Aedes.
- WoonnetRijnmond (aanpassing van de Spelregels Woonruimtebemiddeling en algemene inschrijfvoorwaarden van WNR).
- Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam.
- Adviesopdracht aan de strategen: Solidair Schaarste Verdelen.
- Goedkeuren jaarstukken en jaarrekening 2024.
- Goedkeuren jaarplan en begroting 2026.

In de vergaderingen kregen drie federatieraadtrajecten de volle aandacht: Gewoon Wonen, de Rotterdamse Bouwversnelling en Solidariteit in de regio.

Naast reguliere vergaderingen, wisselen we tijdens het **Maaskoepel Podium** kennis met elkaar uit en voeren we met elkaar brede discussies over het beleid:

17 april 2025

- In gesprek over de Federatietrajecten en de gevolgen van voor genomen huurbevriezing in de Voorjaarsnota, in aanwezigheid van Liesbeth Spies, voorzitter Aedes.

8 december 2025

- In gesprek over kansen Middenhuur, over de nieuwe wet- en regelgeving die aanstaande is, in aanwezigheid van de heer ir. R.M. (Raoul) Boucke: hoofd van de ambtelijke delegatie in Brussel die namens Nederland op dit dossier onderhandelt met de overige lidstaten.

Maaskoepel heeft samen met VTW twee bijeenkomsten georganiseerd voor bestuurders en commissarissen van corporaties.

19 mei 2025

- Maaskoepel organiseerde samen met Aedes en VTW een bijeenkomst waar bestuurders en commissarissen elkaar leren kennen, en het gesprek voeren over samenwerking en solidariteit in de regio. Hoe kunnen we de gezamenlijke opgave realiseren en versnellen? In deze bijeenkomst stonden we ook stil bij de impact van de huurbevriezing op corporaties in de Rotterdamse regio.

3 november 2025

- De stem van de woningzoekende, toezichthouders en bestuurders gingen in gesprek met de woningzoekenden zelf. Wat beweegt de woningzoekende anno 2025? Welke stem laten zij horen en wat zouden toezichthouders en bestuurders moeten weten om ook hun belangen mee te wegen?

Het bestuur

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

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

Taakverdeling bestuur

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 verschillende combinaties ontstaan en de continuïteit van het bestuur blijft gewaarborgd. Het werken met de verschillende portefeuilles maakt het mogelijk dat het bestuur zich kan focussen op specifieke onderwerpen.

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

Vergaderingen bestuur Maaskoepel

Het bestuur van Maaskoepel is in het verslagjaar zes keer bijeengewees voor een vergadering.

Het bestuur heeft in de vergadering van 9 april 2025 besloten de heer drs. S. Uiterwaal RA voor te dragen voor een nieuwe termijn. Dat is door de federatieraad op 17 april 2025 bekrachtigd. De heer M.A.H. Korthorst is per 1 september afgetreden. In oktober 2025 is mevrouw A.D. Verdaasdonk Van Weerlee MBA benoemd als bestuurslid van Maaskoepel.

De voorzitter van het bestuur heeft regelmatig overleg gevoerd met de directeur. In de bestuursvergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Vaststellen jaarrekening en jaarverslag 2024.
- Vaststellen jaarplan en begroting 2026.
- Strategie Maaskoepel.
- (Her)benoemingen.
- Portefeuilles bestuur.
- Maaskoepel werkorganisatie.
- Kwartaalrapportages.
- Woonruimtebemiddeling in WoonnetRijnmond.
- Maaskoepel in de keten: ICT-veiligheid.
- De Rotterdamse Bouwversnelling.
- Gewoon Wonen.
- Solidariteit in de regio.
- Regionale samenwerking SvWrR en Provincie Zuid-Holland.
- Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam.

Leden bestuur Maaskoepel

Op 31 december 2025 bestond het Maaskoepel bestuur uit de volgende leden:

Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg (voorzitter)

De heer drs. S. Uiterwaal RA

Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland

Mevrouw A.D. Verdaasdonk van Weerlee MBA

De heer ir. H.A. Zanting MRE

Rooster van aftreden bestuur

Rooster van aftreden bestuur d.d. 31 december 2025.

Naam	Portefeuille	Benoeming	Aftreden c.q. herbenoeming	Finaal aftreden
Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg <i>Voorzitter</i>	Landelijke & regionale samenwerking Woonruimte-bemiddeling	Juni 2018	Juni 2022	Juni 2026
De heer drs. S. Uiterwaal RA	ICT & Financiën Werkgeverszaken & Organisatie. Solidariteit in de regio.	Februari 2021	Februari 2025	Februari 2029
Mevrouw A.D. Verdaasdonk van Weerlee MBA	ICT & Financiën Gewoon Wonen	Oktober 2025	Oktober 2029	Oktober 2033
Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland	De Rotterdamse Bouwversnelling Bouwstroom	Juli 2022	Juli 2026	Juli 2030
De heer ir. H.A. Zanting MRE	De Rotterdamse Bouwversnelling en Regionale Versnellingstafel	Juli 2024	Juli 2028	Juli 2032

Overzicht nevenfuncties bestuur Maaskoepel

Nevenfuncties Bestuursleden Maaskoepel per 31 december 2025:

Naam	Nevenfunctie(s)
Mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg <i>Bestuurder Hef Wonen</i>	• Bestuurslid Aedes
De heer drs. S. Uiterwaal RA <i>Bestuurder Havensteder</i>	• Lid Raad van Commissarissen VvE-010
Mevrouw A.D. Verdaasdonk van Weerlee MBA <i>Bestuurder Ressor Wonen</i>	• Lid Raad van Toezicht GGZ Oost-Brabant • Lid Raad van Toezicht SKOV Kinderdagverblijf • Lid Raad van Toezicht Raamwerk
Mevrouw drs. J.M.D. Vliet Vlieland <i>Bestuurder 3B Wonen</i>	• Bestuurslid Stichting Noodhulp Lansingerland • Bestuurslid SUWR
De heer ir. H.A. Zanting MRE <i>Bestuurder Wooncompas</i>	• Partner OperatieNL • Ambassadeur present Ridderkerk • Bestuurder van Stichting Tractiewonen

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 Sterk in Verbinding 2025

Regionale Samenwerking

Twaalf gemeenten in de regio Rotterdam werken sinds 2014 vrijwillig samen op het gebied van Wonen. Dat doen zij in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR).

De gemeente Ridderkerk heeft eind 2024 besloten om de bestuursovereenkomst voor de samenwerking binnen de gemeenten niet te tekenen. De gemeente Ridderkerk wil een eigen Verordening Woonruimtebemiddeling en een eigen woonruimtebemiddelingssysteem. Daarmee stappen ze uit de regionale samenwerking met de andere 11 gemeenten. De gemeenten in de regio, de provincie, het Rijk en Maaskoepel zetten echter in op één regio, met één woonruimtebemiddelingssysteem. We zijn ervan overtuigd dat samenwerking in de hele regio nodig is om de wooncrisis op te lossen en te kunnen voldoen aan onze opgave. In december 2025 heeft de provincie een aanwijzing gegeven tot herstel van de regionale samenwerking op het gebied van wonen.

In 2025 werkten we met het SvWrR onder andere samen aan:

- De implementatie van de Verordening.
- De regionale samenwerking, hoe gaat de regio om met het besluit van de raad van Ridderkerk om de regionale samenwerking in het samenwerkingsverband eind 2024 niet te verlengen?
- De verdere invulling van de Regionale Realisatieagenda.
- De Regionale Versnellingstafel.



Verordening Woonruimtebemiddeling 2025

De verordening is per 1 juli ingegaan voor de elf gemeenten in de regio Rotterdam. De federatieraad van Maaskoepel heeft de Spelregels Woonruimtebemiddeling, na overleg met strategen, gemandateerde projectleiders en ambtenaren vastgesteld. Voor het eerst is een informatiebijeenkomst voor huurdersorganisaties georganiseerd, om de verordening en de spelregels toe te lichten.

Regionale Samenwerking en Ridderkerk

Door het jaar heen zijn er diverse overleggen geweest met de regio, provincie, het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Maaskoepel om in gesprek te blijven met de gemeente Ridderkerk. Voor de zomer bleek dat de gemeente Ridderkerk bij haar besluit bleef. In het najaar hebben de elf colleges in de regio de provincie gevraagd om de samenwerking in de regio op het gebied van Wonen en woonruimtebemiddeling te herstellen. Maaskoepel heeft een brief naar de gemeenten, de provincie en het rijk geschreven om het belang van de één regio, één verordening en één woonruimtebemiddelingssysteem voor de woningzoekende te benadrukken. De provincie Zuid-Holland heeft in december 2025 het besluit genomen tot een definitieve aanwijzing tot regionale samenwerking.



Realisatieagenda en Regionale Versnellingstafel

In maart 2023 tekenden de minister voor VRO, Provincie Zuid-Holland, gemeenten en Maaskoepel de Regionale Realisatieagenda Rotterdam (Woondeal). We hebben daarin onder andere afgesproken dat we 100.000 woningen toevoegen in de regio, waarvan 22.500 sociale corporatiewoningen. In 2025 werd steeds duidelijker dat we de opgave niet halen. We bouwen bij, 4.000 woningen tussen 2022 en 2024, we zien echter ook dat er meer is onttrokken dan is toegevoegd, de netto sociale corporatievoorraad in de regio Rotterdam zelfs afneemt met - 500. We zetten ons vol in om deze beweging te keren.

De Regionale Versnellingstafel (RVT) heeft met ondersteuning van Maaskoepel in mei 2025 de Dag van de Versnelling georganiseerd. Het blijven agenderen van de zoektocht naar oplossingen en het regionale gesprek blijft nodig. Daarbij is ook de bijdrage van de POPChallenge van belang. Op welke manier kan er in het planningsproces versneld worden, en welke lessen kunnen we delen? De RVT heeft onder andere met de ondersteuning van Maaskoepel de Monitor Planregistratie regio Rotterdam ontwikkeld. Deze monitor maakt bijvoorbeeld inzichtelijk wat de plannen voor de komende jaren zijn, hoe hard deze zijn en waar de knelpunten liggen. Op basis van deze informatie kan gezocht worden naar slimme oplossingen.

POPChallenge

Een van de randvoorwaarden in de Regionale Realisatieagenda is het Planontwikkelingsproces. Vanuit Maaskoepel zijn we intensief betrokken bij het kernteam van de POPchallenge. Drie corporaties uit de regio nemen deel aan de POPChallenge. Het doel is het planontwikkelingsproces met de helft van de tijd te verkorten ($T=0,5$), dit doet de POPChallenge door een proeftuin te zijn, vanuit de teams (bottom-up), in verbinding én met creativiteit. Aan het einde van het jaar zijn er gesprekken geweest met de betrokkenen over de voortgang. De geleerde lessen van het eerste jaar POPChallenge worden begin 2026 gedeeld.



Monitoring Woondeal

In de Regionale Realisatieagenda (Woondeal regio Rotterdam) is ook afgesproken dat partijen de voortgang van de realisatie monitoren. Daarvoor is in 2025 twee keer een provinciaal bestuurlijk Woondealoverleg geweest met de regionale vertegenwoordigers van de gemeenten, de corporaties van de vijf regio's in de provincie Zuid-Holland, de gedeputeerde en de minister van VRO. Ook is er een regionaal woondealoverleg geweest met de gedeputeerde en de vertegenwoordigers van de gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam.



Federatieraadtrajecten

Maaskoepel heeft drie federatieraadprogramma's: GewoonWonen.NU, voor het agenderen van de urgentie van de wooncrisis. De Rotterdamse Bouwversnelling, met als doel sneller en slimmer bouwen en Solidariteit in de regio, voor het inzicht in de opgave en de middelen. In deze programma's clustert de federatie de activiteiten om de wooncrisis op te lossen. Dit zijn allemaal onderwerpen waar de omgeving het collectief (de corporaties) op bevraagt.

Gewoon Wonen.NU

2025 was het jaar dat beslissingsmakers en de rest van Nederland elke dag een ander gezicht van de wooncrisis zagen met de "365 woningzoekenden scheurkalender". De lancering eind 2024 tijdens de Woontop zorgde voor veel (media) aandacht. 2025 overtrof al onze verwachtingen qua media-aandacht. Onze woningzoekenden waren te zien of te horen in verschillende media, onder andere bij Fun X, WoonHop!g, RTV Rijnmond, Woonkoorts en Nieuwsuur. Ook veel beslissingsmakers adopteerden onze woningzoekenden en de 365Kalender, denk aan Rob Jetten, Marianne van de Anker, Mona Keijzer en vele anderen. De 365Kalender bracht ons naar de Europese commissie, het

International Social Housing Festival in Dublin én we wonnen met de 365Kalender in de categorie Smart Ideas bij de SAN Awards (een prestigieuze reclameprijs).

Petitie ‘Stop de wooncrisis, neem nu concrete maatregelen!’

We spanden ons optimaal in om onze woningzoekenden te ondersteunen bij hun petitie ‘Stop de wooncrisis, neem nu concrete maatregelen!’. Deze petitie startten zij omdat half april 2025 het kabinet de voorjaarsnota presenteerde waarin de huurbevriezing aangekondigd werd. De voorgestelde huurbevriezing had veel impact op de investeringscapaciteit van corporaties. We kregen veel bijval uit het hele land. Aedes adopteerde de petitie en deelde hem landelijk met corporaties. Samen investeerden we in diverse campagnematerialen, zoals de landelijke paginagrote advertentie op de achterkant van de Telegraaf. Verder gebruikten we socials en mails om de link naar de petitie te verspreiden en Nederland op te roepen om te tekenen. Tot slot gingen we flyereren op Rotterdam CS.



Tijdens de ‘Dag van de Versnelling’ in mei maakten we met de partijen van de Regionale Versnellingstafel een gezamenlijk statement: geen duiten, geen daken!

Op dinsdag 17 juni boden we de petitie aan bij de Tweede Kamer. De petitie werd gesteund door 86 partijen: van Woonbond tot bouwers en van gemeenten tot klantraad. We stonden schouder aan schouder met de woningzoekenden en hebben een indrukwekkend statement afgegeven. Dat statement werd gedeeld door de Tweede Kamerleden die de petitie in ontvangst namen.



Verkiezingen

We bereidden ons voor op landelijke verkiezingen en de gemeenteraadsverkiezingen in 2026. Met posters vroegen we aandacht voor het onderwerp Wonen tijdens de verkiezingen. We maakten voor de lokale verkiezingen factsheets over de lokale sociale woningmarkt, om de gesprekken met de lokale politieke partijen te ondersteunen.

Moedige Woningzoekenden bedankt

Eind 2025 organiseerden we een bijeenkomst om een aantal woningzoekenden uit de 365Kalender te bedanken voor hun inzet en hun moed om hun verhaal te vertellen om de woningcrisis een gezicht te geven. Bijzonder blijft het dat deze woningzoekenden ons bedanken. Ze konden eindelijk hun verhaal doen en hun gezicht laten zien. Ze voelen zich gehoord en wij waren geraakt door de cadeautjes die zij meebrachten.





Rotterdamse Bouwversnelling

In maart 2025 organiseerden we een masterclass over ruimtelijke kwaliteit. Hoe zoeken we de juiste balans tussen snelheid, geld en technische en ruimtelijke kwaliteit? Voor de zomer is de aanbesteding voor de meergezinswoningen gegund aan VORM en Van Wijnen. Zes projecten van zes corporaties deden mee aan deze aanbesteding. We zijn trots op de gezamenlijke aanbesteding en op dit resultaat. Door de betrokken corporaties wordt gewerkt naar het tekenen van een twee-fasen-overeenkomst. Ook zijn de eerste woningen van 3B Wonen opgeleverd binnen de Bouwstroom Eengezinswoningen en sluit Waterweg Wonen zich aan bij de Bouwstroom Eengezinswoningen. In 2025 is een nieuwe projectleider van de Bouwstroom gestart en heeft de federatieraad besloten tot het instellen van een Stuurgroep van de Rotterdamse Bouwversnelling.

Solidariteit in de regio

In mei organiseerde Maaskoepel samen met De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een geslaagde bijeenkomst met commissarissen en bestuurders over solidariteit in de regio. De net afgekondigde huurbevriezing in de voorjaarsnota werd besproken. Finance Ideas heeft de consequenties van de huurbevriezing in kaart gebracht. De stuurgroep Solidariteit in de Regio organiseerde het gesprek met de federatie over de leidende principes voor deze solidariteit en de federatieraad heeft deze vastgesteld. In de federatieraad was ook aandacht voor de Bleizo-West. Op Bleizo-West komen minimaal 1.700 sociale huurwoningen. Een opgave die 3B Wonen niet alleen kan en wil doen. Inmiddels is er samenwerking met drie corporaties om een mooie, toekomstbestendige wijk te realiseren.

Werkgroepen met onze Leden

Maaskoepel heeft als kennisorganisatie en verbinder een aantal werkgroepen met en voor de corporaties:

Strategenoverleg

In het Strategenoverleg bespreken we de regionale samenwerking en de landelijke, regionale en gemeentelijke ontwikkelingen. Doel is om elkaar te informeren, te helpen, kennis te delen en samen aan meningsvorming te doen. In 2025 ging wederom veel aandacht uit naar de woonruimtebemiddeling, de nieuwe verordening, het besluit van de gemeente Ridderkerk, de Spelregels Woonruimtebemiddeling en hoe we hier als federatie op monitoren. Daarnaast besteedden we aandacht aan de Nationale Prestatieafspraken

(NPA), de Regionale Samenwerking, met onder andere de Regionale Realisatieagenda en de Regionale Versnellingstafel. We krijgen steeds meer inzicht in de projecten en plannen van corporaties en gemeenten in de regio Rotterdam. Ten slotte schreven we op verzoek van de federatieraad een advies over hoe we solidair schaarste kunnen verdelen en wat corporaties en het collectief daaraan kunnen bijdragen.

Kerngroep Vastgoedtafel

De kerngroep Vastgoedtafel bestaat uit Vastgoedverantwoordelijken van de corporaties die meedoen in de Rotterdamse Bouwversnelling. De kerngroep Vastgoedtafel heeft onder andere het gunningsbesluit voor VORM en Van Wijnen vastgesteld van de aanbesteding voor de meergezinswoningen.

Communicatiestrategenoverleg

De CommunicatieStrategenInspiratiesessies (CSI) is bedoeld om te zorgen dat de communicatieve gelederen rondom GewoonWonen.NU zich sluiten. Daarnaast leren we van elkaar, leren we elkaar kennen en wisselen we kennis uit.

Met de CSI richtten we ons in 2025 vooral op de landelijke verkiezingen en de aankomende gemeenteraadsverkiezingen in 2026. We zorgden ervoor dat communicatiestrategen (samen met strategen en bestuurders) in gesprek konden met schrijvers van partijprogramma's door ze te voorzien van factsheets per gemeente. Zo konden politieke partijen aan de slag met feiten in plaats van onderbuikgevoelens. Eind 2025 kwamen we bij elkaar om de plannen voor de gemeenteraadsverkiezingen af te stemmen.

We sloten de bijeenkomst af met een borrel waar we onze woningzoekenden bedankten die afgelopen jaar veel voor GewoonWonen gedaan hadden.

Dienstverlening in opdracht van de leden

Woonnet Rijnmond

Onder de naam WoonnetRijnmond biedt Maaskoepel het platform waarop alle 22 aangesloten corporaties hun woningbezit bemiddelen. Elf gemeenten in de regio Rotterdam hebben een eensluidende verordening Woonruimtebemiddeling die door alle gemeenten is vastgesteld per 1 juli 2025. De afspraken die hierin staan zijn door middel van de ‘Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel’ verder te noemen 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 dit bemiddelingsproces een belangrijke rol.

WoonnetRijnmond in de media en op de socials

De druk op de woningmarkt is groot. De urgentie benadrukken wij in onze media-uitingen en communicatie. In het najaar van 2025 heeft Rijnmond een reeks artikelen gepubliceerd over woonruimtebemiddeling en urgentieverlening waaraan wij hebben meegewerkt. Met de livegang van de nieuwe website van WoonnetRijnmond.nl zetten we naast schriftelijke informatie in op filmpjes om woningzoekenden eenvoudiger te informeren over de regelgeving en de website.

Verordening Woonruimtebemiddeling, spelregels en implementatie

De Regiotafel stelde in december 2024 de conceptverordening vast voor besluitvorming door de elf gemeenten deelnemende gemeenten. In 2025 leidde dit tot een nieuwe, volledig geactualiseerde verordening. Hierin is extra aandacht voor doorstroming, het zoekgedrag van woningzoekenden en de nieuwe mogelijkheden uit de Huisvestingswet. Denk aan bindingseisen en voorrangsregelingen voor vitale beroepsgroepen. Ook is de urgentieregeling aangepast met het oog op de verwachte Wet Versterking regie volkshuisvesting, zodat de regeling toekomstbestendig is.

Op 1 juli 2025 is de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling 2025 officieel in werking getreden. Deze verordening heeft als doel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste van sociale woonruimte te beperken. Een verantwoordelijkheid die bij gemeenten ligt. Voor de gemeente Ridderkerk geldt dat na 1 juli 2025, de Verordening Woonruimtebemiddeling 2024 nog van toepassing is.

In het voorjaar van 2025 zijn ook de nieuwe Spelregels Woonruimtebemiddeling vastgesteld. Deze spelregels sluiten aan op de vernieuwde verordening en zorgen voor een uniforme en transparante uitvoering van de woonruimtebemiddeling binnen de regio. Binnen het systeem en de website van WoonnetRijnmond zijn de nieuwe regels van de verordening en de spelregels geïmplementeerd. Een project waar de hele organisatie intensief bij betrokken was. De nieuwe regels zijn op verschillende manier gecommuniceerd naar woningzoekenden en andere betrokkenen. Onder andere door video's, een webinar voor corporatiemedewerkers, infographics en mailings.

De bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR)

Als woningzoekenden een klacht hebben over hun inschrijving of woonruimtebemiddeling kunnen ze een klacht indienen bij De Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR). Vanuit de zittingen krijgen de spelregels een belangrijke praktijktoets. Urgent woningzoekenden uit de gemeenten Schiedam, Vlaardingen, Maassluis en Capelle aan den IJssel kunnen ook een bezwaar indienen bij de BHR. Maaskoepel verzorgt het ambtelijk secretariaat van deze commissie.

Monitor Woonruimtebemiddeling

Met de elf gemeenten is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat deze gemeenten en Maaskoepel jaarlijks gezamenlijk de opdracht geven voor een monitor van de woonruimtebemiddeling. - De uitvoering van deze monitor is opgedragen aan de afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI). De monitor wordt ieder half jaar gemaakt. Basis voor de rapportage is de verordening. Dit wordt uitgesplitst naar gemeenten. Maaskoepel brengt daarnaast elk kwartaal de monitor Woonruimtebemiddeling uit. Deze monitor geeft een overzicht van slaagkans, marktdruk, advertenties, verhuringen, reacties en inschrijvingen in de regio Rotterdam.

Vragen van corporaties

Maaskoepel zorgt ervoor dat corporatiemedewerkers optimaal kunnen werken met het woonruimtebemiddelingssysteem. Corporatiemedewerkers kunnen vragen stellen aan de Online Helpdesk over bijvoorbeeld inschrijven en het toepassen van de spelregels. Corporatiemedewerkers houden we op de hoogte via diverse kanalen en bijeenkomsten, zoals SuperUserTuesday, het gemandateerde projectleiders overleg (GPO) en CommunicatieStrategenInspiratie (CSI).

Vragen van woningzoekenden

Een passende woning zoeken gaat niet vanzelf. Veel woningzoekenden hebben vragen over hoe een passende woning te vinden. Voor specifieke vragen over de woning zijn de corporaties het eerste aanspreekpunt. Woningzoekenden kunnen via de website vragen stellen over hun inschrijving. Vragen over hun inschrijving beantwoordt de online helpdesk van Woonnet Rijnmond.

Online Helpdesk

Dit jaar kreeg de Online Helpdesk 34.938 (2024: 27.349) vragen. Vragen gaan vooral over: het verlengen van inschrijvingen, het samenvoegen/splitsen van inschrijvingen, inloggegevens, uitleg over de Rotterdamwet, corrigeren van persoonsgegevens, aanpassen van de inkomensgegevens, uitleg inflatiecorrectie en aanpassen van de inschrijfduur.

De online helpdesk streeft ernaar vragen binnen drie werkdagen te beantwoorden, maar in 2025 lukte dit niet altijd. De wachttijd voor woningzoekenden werd beïnvloed door twee grote projecten: de nieuwe verordening en de lancering van de nieuwe website, die samen zorgden voor een duidelijke toename van het aantal vragen. Daarnaast nam de complexiteit van de binnenkomende vragen toe, waardoor meer uitzoekwerk nodig was en beantwoording langer duurde. De aanhoudende wooncrisis zorgde eveneens voor extra druk: steeds meer woningzoekenden stellen aanvullende vragen, delen opmerkingen of uiten per mail hun zorgen omdat zij weinig of geen passend aanbod zien. Deze situatie werd

verder versterkt door ziekteverzuim binnen het team, waardoor tijdelijk met minder capaciteit kon worden gewerkt.

Voorlichtingsbijeenkomsten

In 2025 zijn medewerkers van WoonnetRijnmond op pad geweest om voorlichting te geven over woonruimtebemiddeling.

- We trapt het jaar af met een gezamenlijke bijeenkomst met het Klantteam Woonruimtebemiddeling, een collega van SUWR, de SuperUsers en KCC-medewerkers van de corporaties in Theater Walhalla. Deze ochtend zijn de deelnemers getest op hun kennis, hebben we ze meegenomen in een aantal functionaliteiten in Housing en was er ruimte om vragen aan elkaar te stellen en van elkaar te leren.
- Voor de gemeente Rotterdam zijn wij aangesloten bij een bijeenkomst voor Oekraïners om hen kennis te laten maken met WoonnetRijnmond. De belangrijkste vraag die we beantwoorden is: Wat is nodig om zelfstandig een woning te kunnen vinden?
- Aan medewerkers van de gemeente Rotterdam die zich vooral bezighouden met bankslapers gaven we tijdens een bijeenkomst voorlichting over de website en de verschillende bemiddelingsmodellen.
- Over de verordening hebben wij aan verschillende stakeholders uitleg gegeven, denk hierbij aan de BHR, corporaties en gemeenten.
- Tot slot hebben we bij woningbouwvereniging Hoek van Holland voorlichting gegeven aan oudere inwoners over WoonnetRijnmond.

Regionaal Vangnet

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

Fraude

De woningmarkt kampt met grote schaarste. Zeker voor mensen die niet veel te besteden hebben. Maaskoepel en de corporaties zitten hier scherp op, waardoor het aantal fraudegevallen beperkt blijft. Waar we fraude constateren, grijpen we in. In 2025 zijn er vier onderzoeken uitgevoerd naar mogelijke fraude. Dit is onderzocht met ondersteuning van het onderzoeksbureau ISP en/of Embrace. Naar aanleiding van de bevindingen zijn maatregelen getroffen.

Gemandateerd Projectleiders Overleg

Het Gemandateerd Projectleiders Overleg (GPO) wordt georganiseerd om alle kennis en mogelijkheden van ons woonruimtebemiddelingssysteem te delen. Daarnaast bespreken we in dit overleg ook signalen, knelpunten en kennis over en ervaringen met andere

onderwerpen waaronder aankomend of staand beleid. Het GPO besluit op basis van voorstellen van Maaskoepel op hoofdlijnen over de doorontwikkeling Housing. Het GPO adviseert in voorkomende gevallen ook het bestuur over woonruimtebemiddeling relevante onderwerpen. De onderwerpen worden per jaar bepaald door actualiteit, ontwikkelingen bij Maaskoepel en het GPO zelf.

In 2025 zijn tien bijeenkomsten georganiseerd. Onderwerpen op de agenda waren de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling, de Spelregels Woonruimtebemiddeling en de nieuwe website van WoonnetRijnmond. Terugkerende onderwerpen waren de operationalisering van economische en maatschappelijk binding en de definitie van duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Daarnaast hebben we met elkaar afspraken gemaakt over de wijze van monitoring van de gezamenlijke afspraken in 2026 naar aanleiding van de verordening die vanaf 1 juli 2025 is ingegaan.

Ook zijn er dit jaar drie werkgroepen gevormd met GPO'ers en SuperUsers om dieper in te gaan op de onderwerpen fraude door woningzoekenden, de bemiddelingsmodellen en weigeringen van woningzoekenden, met name urgent woningzoekenden.

SuperUsers

Bij de werkgroep SuperUsers komen corporatiemedewerkers die de woonruimtebemiddeling uitvoeren bij elkaar om van elkaar te leren, kennis te delen en een netwerk op te bouwen.

We willen dat SuperUsers elkaar makkelijker opzoeken als dat nodig is. In 2025 organiseerden we vijf bijeenkomsten, waarbij diverse onderwerpen aan bod zijn gekomen.

In juni is een collega van het klantteam SUWR aangehaakt tijdens het overleg om alle vragen over urgentie te beantwoorden. We hebben de SuperUsers meegenomen in de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling en Spelregels Woonruimtebemiddeling en de daarbij behorende aanpassingen in Housing. Uiteraard was ook de nieuwe website van WoonnetRijnmond één van de onderwerpen op de agenda.

Dienstverlening in opdracht van externe partijen

Urgentieverlening

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

Verantwoordelijk voor het urgentieproces

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

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

Doel en werkwijze SUWR

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

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

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

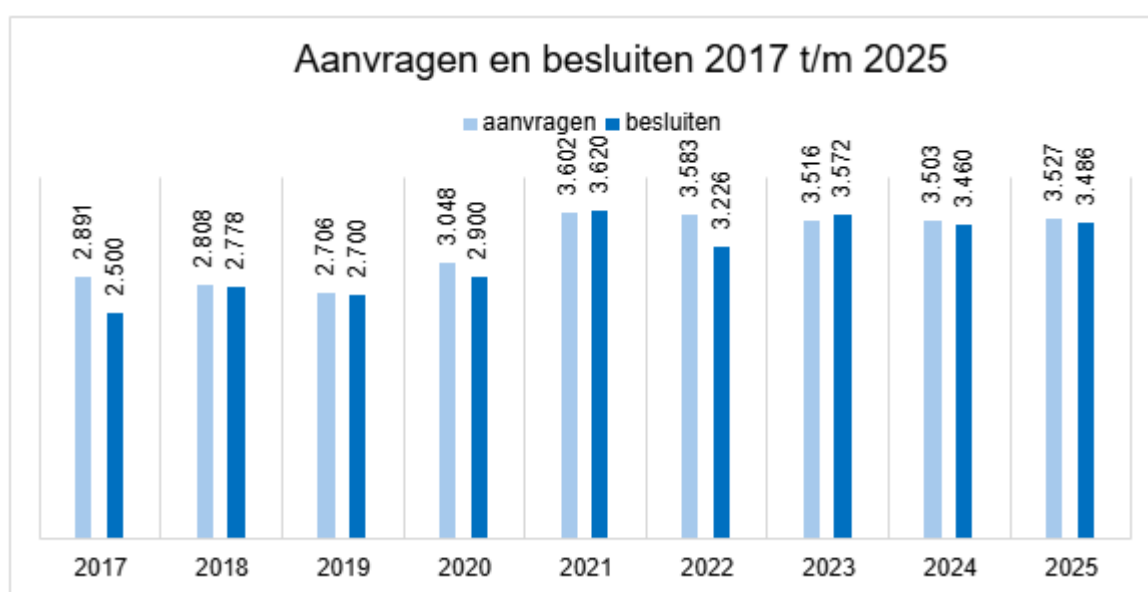
Bij de uitvoering wordt samengewerkt met verschillende organisaties, zoals de Sociaal Medische Advisering, corporaties, zorginstellingen, politie, wijkteams, gemeenten, bezwaar- en geschillencommissie, Maaskoepel en WoonnetRijnmond.

Urgentieaanvragen en - besluiten

In 2025 heeft SUWR, naast de reguliere behandeling van urgentieaanvragen, veel inzet geleverd voor de implementatie van de nieuwe verordening woonruimtebemiddeling, met nieuwe urgentieregels, die op 1 juli inging. Vanuit het team werd actief meegewerkt in een organisatie brede projectgroep, waar informatiesessies voor interne en externe stakeholders zijn georganiseerd. Hierbij focussen we ons steeds op het toevoegen van merkbare meerwaarde voor de corporaties en de gemeenten.

In april organiseerden wij een regiobijeenkomst voor urgentieverleners om de belangrijkste wijzigingen toe te lichten en praktijkervaringen te delen, wat bijdroeg aan een uniforme werkwijze in de regio. Vanaf april zijn beschikkingen, communicatiemiddelen en de website geactualiseerd, naast de reguliere instroom van aanvragen, wat zorgde voor een intensieve periode voor het team. Dankzij deze voorbereiding kon op 1 juli succesvol worden gestart met de uitvoering van de nieuwe verordening.

Het aantal aanvragen in 2025 is nagenoeg gelijk gebleven aan 2022 t/m 2024. In de onderstaande tabel staat het totaal aantal aanvragen en besluiten vanaf 2017 tot en met 2025. Het afgelopen jaar werden in totaal 3.527 aanvragen ingediend en 3.486 besluiten genomen. Er zijn er nagenoeg eenzelfde aantal besluiten genomen ten opzichte van 2024. Vanuit 2025 nemen we een werkvoorraad van 300 aanvragen mee naar 2026.



Aantal aanvragen en besluiten van 2017 tot en met 2025

SUWR streeft ernaar alle urgentieaanvragen binnen de wettelijke termijn van acht weken af te handelen. In 2025 is dat bij 77% van de dossiers gelukt. Bij 23% is de termijn beperkt overschreden. Dit werd vooral veroorzaakt door tijdelijke capaciteitsknelpunten bij SUWR en bij Sociaal Medische Advisering (SMA), wat leidde tot vertraging in het opvragen en ontvangen van medische adviezen. Daarnaast kwamen aanvragen regelmatig onvolledig binnen, waardoor de beoordeling pas kon worden voortgezet zodra aanvullende informatie was aangeleverd.

Om het aantal onvolledige aanvragen te verminderen is de digitale intake in 2024 verder doorontwikkeld. Deze aanpassingen hebben geleid tot verbeteringen, maar bleken nog onvoldoende. In 2025 is de applicatie niet verder doorontwikkeld, omdat de beschikbare capaciteit is ingezet voor aanpassingen die voortvloeien uit de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling en voor de ontwikkeling van de nieuwe website van WoonnetRijnmond.

SUWR verwacht dat medio 2026 weer 90% van de aanvragen binnen de wettelijke termijn kan worden afgehandeld. Een deel van de aanvragen wordt aanzienlijk sneller afgehandeld dan de wettelijke termijn. In 2025 is 26% van de aanvragen binnen vijf werkdagen afgehandeld en 10% binnen vier weken.

Kostendekkende dienstverlening

Voor het duurzaam uitvoeren van de taken van SUWR is een kostendekkende dienstverlening essentieel. De exploitatie van urgentieverlening (SUWR) komt voor rekening en risico van Maaskoepel. We streven naar een kostendekkende exploitatie, zonder winstoogmerk. Vooruitlopend op het bereiken van definitieve overeenstemming met de gemeente Rotterdam is in 2024 een noodzakelijke tariefsverhoging doorgevoerd om te komen tot een sluitende exploitatie. In datzelfde jaar zijn diverse gesprekken gevoerd met de gemeente Rotterdam met als doel te komen tot een nieuwe (raam)overeenkomst met passende tariefafspraken die aansluiten bij de aard en omvang van de dienstverlening. Deze gesprekken zijn eind 2024 afgerond.

In 2025 is dit traject formeel bekrachtigd. Op 15 april 2025 hebben SUWR en de gemeente Rotterdam een nieuwe overeenkomst en bijbehorend tarief vastgesteld. Na meerdere jaren van overleg is hiermee in een constructieve sfeer en met wederzijdse waardering overeenstemming bereikt over de uitgangspunten voor zowel de dienstverlening als de financiering daarvan.

In aansluiting op de nieuwe overeenkomst is een doelmatigheidsonderzoek voorbereid, gericht op het verder optimaliseren van de samenwerking en de inzet van middelen. Dit onderzoek wordt in 2026 uitgevoerd en draagt bij aan een toekomstbestendige, transparante en doelmatige uitvoering van de dienstverlening door SUWR.

1-route-regeling voor uitstroom uit de zorginstellingen

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

In 2025 nam SUWR actief deel aan diverse projecten, waaronder Housing First, Rotterdamproject 010, 100% Directe Bemiddeling en het project Toeslagenaffaire. We

speelden daarnaast een belangrijke rol in het informeren van gemeenten, instellingen en woningcorporaties over de werking en mogelijkheden van de 1-routeregeling.

Binnen het werkgebied van SUWR zijn we betrokken bij verschillende actietafels, klankbordgroepen en samenwerkingsoverleggen. Vanuit onze expertise denken we mee over passende oplossingen voor complexe casuïstiek, waarbij maatwerk vaak onvermijdelijk is. In een periode van aanhoudende woningkrapte vraagt dit van alle partners flexibiliteit en creativiteit. Hoewel oplossingen niet altijd ideaal zijn, zijn ze in de huidige situatie vaak noodzakelijk om doorstroom mogelijk te maken. Waar nodig denken we buiten bestaande kaders, zodat de maatschappelijke opvang toegankelijk blijft voor mensen die dringend hulp nodig hebben.

In 2025 leverden wij een belangrijke bijdrage aan het Rotterdamse project Wonen Eerst, waarin huisvesting het startpunt vormt voor herstel, begeleiding en stabiliteit. SUWR adviseert in dit project over urgente woonbehoeften en ondersteunt bij complexe casussen. Daarmee dragen we bij aan duurzame door- en uitstroom voor mensen in kwetsbare situaties.

Tot slot

We blijven ons inzetten om onze dienstverlening te verbeteren en onze woningzoekenden te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte. Voor meer informatie over de door SUWR behaalde resultaten in 2025 verwijzen wij graag naar het [jaarverslag van SUWR](#).

Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHrR)

Ontvangen klachten en bezwaren SUWR aan BHrR

In 2025 schreef de commissie SUWR vijftig keer en het klantteam woonruimtebemiddeling van Maaskoepel 55 keer aan om als verweerder te reageren op een klacht of bezwaar (2024:77). Ingediende klachten en bezwaren fungeren als kwaliteitstoets voor het werk en bieden mogelijkheden voor verbeteringen in het werkproces.

Het klantteam woonruimtebemiddeling van Maaskoepel kreeg 48 (2024: 20) keer een klacht voorgelegd van de BHrR over de inschrijving bij WoonnetRijnmond. In 35 (2024: 17) van de gevallen kwamen WoonnetRijnmond en de klager er samen uit of na interventie van de commissie. Zes klachten werden door de commissie ongegrond bevonden (2024: 2). Drie klachten zijn eind 2025 nog in behandeling bij de commissie.

SUWR werd door de BHrR 55 keer als verweerder gevraagd te reageren op een bezwaar (2024: 52). Negen bezwaren werden afgehandeld na een herzien besluit. Tien keer werd een bezwaar ingetrokken (2024: vier). Bij twintig zaken (2024: twintig) adviseerde de commissie SUWR het eerder genomen besluit te handhaven. In elf gevallen adviseerde de commissie SUWR het besluit te herzien. Dertien wachten op 31 december 2025 nog op een advies.

De BHrR boog zich in 2025 over 68 klachten tegen WoonnetRijnmond. Dit leidde tot tien adviezen. Drie klagers werden in het gelijk gesteld. Zeven keer werd een besluit gehandhaafd en oordeelde de commissie dat WoonnetRijnmond juist had gehandeld.

Streeftermijn bezwarenafhandeling

De toenemende druk op de woningmarkt maakt dat het behandelen van klachten en bezwaren steeds meer tijd in beslag neemt. Steeds vaker worden juristen betrokken bij bezwaren over urgenties en bij klachten over woonruimteverdeling. Soms is het lang wachten op verweer. Daardoor kon een flink aantal dossiers niet binnen de interne streeftermijn van acht weken en binnen de wettelijke streeftermijn van twaalf weken worden afgehandeld. Voor meer informatie over de werkzaamheden van de BHrR in 2025 verwijzen wij graag naar het jaarverslag van de BHrR op www.BHrR.nl.

verweertijden 2025	afspraak	gemiddelde		langste	
		wachttijd in weken	percentage deel te laat	percentage deel op tijd	wachttijd
SUWR	max 4 weken	4,7	51	49	16 weken
WoonnetRijnmond	max 2 weken	3,2	62,2	37,8	8,3 weken

Werkorganisatie Maaskoepel

Organisatieontwikkeling in 2025

Belangrijke organisatieprincipes voor Maaskoepel zijn: werken vanuit de bedoeling en het Samen Sturen.

Werken vanuit de bedoeling

De bedoeling van Maaskoepel is 'Merkbaar meerwaarde realiseren voor onze woningzoekenden.'

De uitgangspunten die we daarbij hanteren zijn:

- Iedere collega heeft verantwoordelijkheden. Dat is niet vrijblijvend. Verantwoordelijkheid afleggen hoort daarbij.
- Aansturing organiseren we zo dicht mogelijk bij de inhoud.
- Inhoudelijke sturing en verantwoordelijkheid ligt bij de senior medewerkers.
- Op hoofdlijnen stuurt de Directeur, Manager Klant, Manager Digital & Staf en de Senior Adviseur Strategie.
- Onze managementstijl kenmerkt zich door faciliterend leiderschap.

Samen Sturen

Een belangrijke drijfveer in Samen Sturen is dat elke collega bijdraagt bij aan het realiseren van de Maaskoepel doelen. Hoe meer mensen persoonlijk leiderschap ontwikkelen, hoe krachtiger de organisatie. Zo verlagen we onze kwetsbaarheid en verhogen we onze weerbaarheid.

Inhoudelijk verantwoordelijken van de teams vormen samen met het 'Samen Sturen Team' en in het verlengde daarvan het MT. Het samen sturen doen we onder andere door middel van het opstellen van jaarplannen (organisatie/teams/individu), kwartaalreviews (organisatie/teams) en de kwartaalrapportages.

Dit is het tweede jaar dat we zo werken. We merken dat de samenwerking in de organisatie steeds beter loopt. De kwartaalreviews krijgen meer diepgang. Met meer resultaatgerichtheid, betere sturing en betere kwartaalrapportages als gevolg. Daarnaast komen het jaarplan en de begroting 2026 in een soepel verlopend proces tot stand. Zo worden we Samen Beter en leveren we Merkbaar Meerwaarde voor onze woningzoekenden, de woningcorporaties en gemeenten, provincie en Rijk.

Grote team overstijgende projecten met organisatie brede impact zoals de implementatie van de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling, een nieuw ticketsysteem voor de Online Helpdesk en de realisatie van de nieuwe website WoonnetRijnmond zijn vooraf gekenmerkt als SaMen Sturen Projecten. Hiervoor hanteren we een gestructureerde projectaanpak.



Organisatie Vitaliteit

Wij investeren in de vitaliteit van onze werkomgeving en collega's. We zetten in op het verhogen van de weerbaarheid en het verlagen van de kwetsbaarheid. In 2023 en 2024 is veel aandacht gegeven aan individuele vitaliteit. In 2025 is daar een vervolg aan gegeven door onze deelname aan de landelijke vitaliteitsweek, het geven van verschillende workshops en maandelijks kleine interventies

Daarnaast is de blik meer naar organisatievitaliteit verschoven. De kapstok voor de HR-ontwikkelactiviteiten wordt gevormd door de thema's gezondheid, talentmanagement en bevlogenheid. Verschillende initiatieven laten dit zien: Medewerkerstevredenheidsmeting (Great Place to Work), een nieuwe Arbodienst, een formele ondernemingsraad OR en verbeteringen in de gesprekscyclus met de collega's.



Great Place to Work

In januari 2025 sloten we aan bij 'A Great Place To Work'. In de eerste meting scoorden we een 8,1! Dat betekent dat de collega's Maaskoepel een Great Place to Work vinden en dat we een 'Great Place To Work' zijn. Een zeer mooi resultaat.

De resultaten en de leerpunten uit deze meting zijn per team besproken. Met en door de collega's hebben we vervolgacties bepaald en opgepakt. Hiermee zijn de collega's nadrukkelijk onderdeel van het zijn van een 'Great Place to Work'. Die invalshoek werkt

goed in de gesprekken met collega's en sluit aan bij het uitgangspunt: iedere collega heeft Verantwoordelijkheid, vanuit Werken vanuit de Bedoeling.

Arbodienst

In 2025 is een nieuwe Arbodienst geselecteerd: Blink. Met Blink is de intentie om nog meer in te zetten op preventie van verzuim. Als er toch verzuim is, dan verwachten we met hen sneller en beter te handelen voor de collega's.

Ondernemingsraad

Begin 2025 is de nieuwe OR geïnstalleerd. Maaskoepel had al lange tijd een informele OR, Medewerkers onder Mekaar. Inspraak van collega's vinden we zeer belangrijk. De afgelopen jaren is Maaskoepel gegroeid. Daarom is de OR geformaliseerd. Met betrekking tot medezeggenschap schept het oprichten van een OR meer rolduidelijkheid: de rechten en plichten zijn helder beschreven in de Wet op de Ondernemingsraden (WOR). Deze rolduidelijkheid helpt bij het SaMen vormgeven en ontwikkelen van Maaskoepel. Een belangrijke stap waar we zeer trots op zijn.



Kerngegevens personeel en organisatie

Formatie	Begroot 2025	Realisatie 2025	Realisatie 2024
In loondienst	39,90	36,10	34,74
Inleen	1,25	8,35	7,60
Totale formatie	41,15	44,46	42,34

**exclusief projectmatige inzet Bouwversnelling en Gewoon Wonen*

Op 31 december 2025 zijn 40 medewerkers in dienst met een arbeidsovereenkomst.
De cijfers:

- Gemiddeld is over 2025 een vaste bezetting geweest van 36,10 fte (2024: 34,74 fte).
- Daarvan is de verhouding man/vrouw 18% man (2024: 19%) en 82% vrouw (2024: 81%).
- Het ziekteverzuim berekend op basis van werkdagen:
 - gemiddeld 8,95%, (2024: totaal 8,3%)
 - waarvan 4,48% kort < 8 dagen, (2024: 1,41% kort)
 - 2,34% middel 8 - 43 dagen, (2024: 0,78%)
 - 2,13% lang verzuim > 43 dagen. (2024: 6,11%)

Digitale ontwikkelingen binnen Maaskoepel

De verantwoordelijkheid voor de digitale ontwikkelingen en het beheren hiervan ligt bij Vakteam Digital. De deelgebieden zijn:

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

In 2025 zijn naast het verder professionaliseren met het team diverse projecten afgerond en opgestart. Afgerond:

- Nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling.
- Nieuwe website WoonnetRijnmond.nl.
- Opstellen van een nieuwe datavisie.
- Diverse nieuwe BI rapportages.
- Werken conform de ISO 27001 Cyber-security processen.
- Nieuwe overeenkomst Kantoorautomatisering.

Opgestart:

- Nieuwe backend van het woonruimtebemiddelssysteem.
- Nieuwe applicatie ten behoeve van de ondersteuning van het helpdesk proces.
- Verkenning E-Wallet met de gemeente Rotterdam.

Co-creatie Woonruimtebemiddelingssysteem Housing

In co-creatie met onze partner Embrace is gewerkt aan de nieuwe website WoonnetRijnmond.nl., Verordening Woonruimtebemiddeling, urgentiesysteem en cybersecurity. We hebben het woonruimtebemiddelingssysteem, urgentiesysteem en de BI rapportages aangepast naar aanleiding van de nieuwe verordening die medio 2025 inging.

WoonnetRijnmond.nl

We ontwikkelden een intuïtieve, moderne website WoonnetRijnmond.nl die beschikbaar is op zowel mobiel als desktop. Alle veelgebruikte functionaliteiten en processen van de vorige website zijn beschikbaar gemaakt op de nieuwe website. Hiermee is afscheid genomen van de maatwerk website en is dit een standaardproduct geworden van Embrace. Mooi nieuws: ook andere woonruimtebemiddelingsorganisaties gaan over op dit product.



Business Intelligence

Maaskoepel heeft dit jaar een datavisie opgesteld. De datavisie heeft de organisatie geholpen om gedeelde ambities te formuleren en de juiste randvoorwaarden te organiseren. Het helpt in de toekomstige keuzes over technologie, mensen en processen. Hiermee kan Maaskoepel de volgende stap zetten in datavolwassenheid.

Het monitoraanbod is verruimd en er is veel ontwikkeld in het kader van de nieuwe Verordening Woonruimteverdeling. Binnen het huidige aanbod werd voor SUWR-producten een nieuwe huisstijl ontwikkeld en uitgerold.

Informatiebeveiliging en privacy

Informatiebeveiliging en privacy vraagt met de huidige externe bedreigingen continue aandacht en alertheid. Het ontwikkelen en realiseren van Pentesten, aanvullende technische maatregelen, procesmatige maatregelen en awareness zijn als een continu proces ingericht. Hierin werken we samen met verschillende gespecialiseerde partners om de risico's te minimaliseren. In 2025 zijn de securityprocessen verder doorontwikkeld met ISO 27001 als leidraad.

Kantoorautomatisering

In 2025 hebben we een nieuw contract afgesloten met onze partner NEH. Daarnaast zijn de laatste stappen gezet naar 100% in de Cloud werken.

Optimalisatie Urgentie Intake SUWR

In 2025 is in samenwerking met Woonstad en Matchmaker Rotterdam een werkgroep gestart om het urgentie intakeproces verder te verbeteren en te uniformeren. De werkgroep richt zich op de gehele intakeketen, zowel op de intake aan de balies van corporaties als op het gebruik van de bestaande digitale intake. Deze digitale intake is momenteel beschikbaar bij de vier grote corporaties en wordt binnen de werkgroep meegenomen als onderdeel van de bredere kwaliteitsverbetering. Door deze gezamenlijke aanpak ontstaat meer eenduidigheid in werkwijzen en wordt gewerkt aan een steviger basis voor een toekomstbestendig en goed afgestemd intakeproces binnen het hele werkgebied.

Digitale inkomensverklaring en E-wallet

Maaskoepel is in 2024 als eerste regio met de digitale inkomensverklaring live gegaan. De woningzoekende kan snel en veilig zijn inkomensgegevens delen. Voor de corporatie zijn er minder administratieve handelingen en worden geen onnodige gegevens uitgewisseld of bewaard. Met o.a. Aedes, Embrace en regio's Haaglanden en Utrecht is in 2025 een voorstel voor uitbreiding van informatie-uitwisseling met overheden opgesteld. Hier wordt nu de impact van uitgewerkt.

Een andere relevante ontwikkeling met betrekking tot gegevensuitwisseling is de Europese wetgeving en implementatie van de E-Wallet. Met de E-Wallet hebben de burgers de regie om gegevens digitaal uit te wisselen. De gemeente Rotterdam is ambitieus in het realiseren van de E-Wallet voor haar burgers. Met de gemeente Rotterdam is Maaskoepel in 2025 gestart met het onderzoeken welke gegevensuitwisseling via de E-Wallet haalbaar is voor woningzoekenden in 2026.

Maaskoepel in de keten

Met onze visie en ICT-roadmap willen we de verbinding met onze leden houden. In 2025 zijn er verschillende bijeenkomsten geweest met de ICT-collega's van onze leden.

Eén groep is gestart met cyber security in de keten. Drie vraagstukken zijn naar voren gekomen: Welke risico's lopen we met het werken in een keten? Welke maatregelen kunnen we aanvullend treffen. En wat is dan voorwaardelijk of optioneel? Eén van de onderkende maatregelen is verder uitgewerkt en wordt uitgevoerd in 2026.

De groep Dataspecialisten heeft tijdens drie bijeenkomsten kennis gedeeld en elkaar geïnspireerd op gebied van Business intelligence en data-uitwisseling.

Samenwerkingsverband Corporaties In Beweging:

Met het samenwerkingsverband Corporaties In Beweging (CIB) is gericht ingezet op het Human Resources (HR) netwerk binnen de corporatiebranche. Met speciale netwerkdagen werden diverse HR-onderwerpen onder de aandacht gebracht. Het doel van deze dagen is kennisdelen, samenwerken en samen leren. Tijdens het bestuurlijk overleg in september zijn de bestuursleden in gesprek gegaan met onze HR-adviseurs over de behoeften en verwachtingen van het samenwerkingsverband. In het derde kwartaal is een inventarisatie gestart over strategische personeelsplanning met als doel leden aan elkaar te koppelen die op hetzelfde punt staan. Voor de zes wekelijkse HR-tafel met de HR-adviseurs zijn we gestart met een inventarisatie voor onderwerpen voor het laatste kwartaal van 2025 en alvast voor 2026. De thema's '(langdurig) verzuim, ontwikkeling, diversiteit, inclusie en cultuurverandering' zijn eind 2025 verder uitgewerkt.

Fraudepreventie bijeenkomsten

Vanaf 2023 organiseren we bijeenkomsten voor controllers van corporaties. De aanleiding was vragen over mogelijke fraude in het woonruimtebemiddelingssysteem. Het afgelopen jaar zijn twee bijeenkomsten geweest om de veranderingen als gevolg van de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling door te nemen en te vertalen naar aanvullende interne controlemaatregelen.

Samen met controllers van Woonstad Rotterdam, Waterweg Wonen en Qua Wonen maakten we een voorstel om de samenwerking op fraudepreventie met de 22 corporaties op gebied van woonruimtebemiddeling te professionaliseren.

Incidenten

In de zomer van 2025 is er een datalek geweest. De oorzaak van het datalek is de dag van ontstaan ontdekt en hersteld. De impact is beperkt geweest. Er is melding gemaakt bij de AP.

Er zijn vier fraudeonderzoeken geweest die zes corporaties raakten. Dit heeft in ieder geval bij twee corporaties geleid tot interne maatregelen. Bij twee corporaties loopt het onderzoek nog. Bij twee onderzoeken zijn geen onrechtmatigheden ontdekt.

Risicoparagraaf

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

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

Samenvatting risicoprofiel:

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

Financiële continuïteit en jaarrekening

Financiële continuïteit en jaarrekening

Maaskoepel heeft geen lang vreemd vermogen en financiert uit eigen middelen. Maaskoepel is liquide, om aan haar verplichtingen te voldoen en materiële risico's te kunnen dekken. Hiervoor stuurt Maaskoepel op een liquiditeitsratio vlottende activa/vlottende passiva van > 1,5 en een minimale kaspositie van € 500.000.

Maaskoepel hanteert een continuïteitsreserve van € 1 miljoen. Deze zogenaamde risicobuffer is bedoeld om financiële gevolgen van potentiële discontinuïteitsrisico's te dekken, en die past bij een organisatie die 'risico defensief' is. Daarnaast is deze buffer bepaald op basis van het gewenste vermogen, dat past bij een organisatie dat voldoende solvabel is (norm > 40%).

Maaskoepel past leidende principes toe voor het borgen van de financiële continuïteit. Deze leidende principes zijn:

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

Resultaatbestemming boekjaar 2025

Het resultaat 2025: € 1.279.917 is hoger dan het begrote resultaat € 65.673. Dat betekent dat in 2026 € 1.279.917 als korting op de contributie 2025 met de leden wordt verrekend om de continuïteitsreserve naar € 1 miljoen terug te brengen.

Bedrijfskosten

De bedrijfskosten op totaal Maaskoepelniveau zijn onderverdeeld in twee hoofdrubrieken: Going concern en Growing concern. In onderstaande overzichten is de begroting en realisatie opgenomen en worden de belangrijkste verschillen toegelicht. De bedragen zijn inclusief niet verrekenbare BTW.

	Begroot 2025	Realisatie 2025	Vershil in €	Vershil in %
Going concern kosten				
Salaris-en inleenkosten incl. overige pk.	€ 4.325.196	€ 4.321.861	€ 3.335	0%
Huisvestingskosten	€ 267.033	€ 267.775	€ -742	0%
Kosten Onderzoek en ontwikkeling	€ 244.810	€ 28.474	€ 216.336	88%
Bedrijfskosten	€ 672.929	€ 561.926	€ 111.003	16%
Kosten kantoorautomatisering	€ 343.039	€ 259.148	€ 83.891	24%
Kosten Housing	€ 784.248	€ 696.273	€ 87.975	11%
Kosten Datamanagement	€ 99.439	€ 90.134	€ 9.305	9%
Kosten ICT SUWR	€ 11.960	€ 6.581	€ 5.378	45%
Bestuurskosten SUWR	€ 1.500	€ 1.500	€ -	0%
Kosten ondersteunende diensten SUWR	€ 196.212	€ 199.228	€ -3.016	-2%
Totaal	€ 6.946.367	€ 6.432.901	€ 513.466	7%

Verklaring belangrijkste verschillen begroting en realisatie:

- De begrote kosten onderzoek en ontwikkeling is een jaarlijkse gereserveerde, niet gealloceerde post waarvan de besteding niet vaststaat. Er zijn lagere kosten dan begroot voor onder andere extern onderzoek, het prognosemodel, de database voorraadontwikkeling, monitoring.
- Lagere 'Bedrijfskosten' met name door lagere kosten voor fraudeonderzoek en lagere kosten ICT-advies.
- Lagere 'Kosten kantoorautomatisering' door een nieuwe overeenkomst met de leverancier. In de begroting 2026 en meerjaren is met de lagere kosten rekening gehouden.
- Lagere 'Kosten Housing' door lagere kosten voor gebruik van de digitale inkomstenverklaring bij de overheid. In de begroting 2026 en meerjaren is met de lagere kosten rekening gehouden.

	Begroot 2025	Realisatie 2025	Vershil in €	Vershil in %
Growing concern kosten				
Ondersteunende projecten	€ 113.000	€ 25.000	€ 88.000	78%
Kennisdelen en ontmoeten - Campagne	€ 242.000	€ 330.000	€ -88.000	-36%
Rotterdamse Bouwversnelling	€ 424.000	€ 192.000	€ 232.000	55%
Housing doorontwikkeling	€ 113.000	€ 94.000	€ 19.000	17%
Datamanagement doorontwikkeling	€ 113.000	€ 69.000	€ 44.000	39%
Website SUWR doorontwikkeling	€ 25.000	€ 14.000	€ 11.000	44%
Totaal	€ 1.030.000	€ 724.000	€ 306.000	30%

De begrote Growing concernkosten zijn jaarlijkse gereserveerde, niet gealloceerde begrotingsposten waarvan de besteding niet vaststaat.

Bedrijfsopbrengsten

In onderstaand overzicht is de begroting en realisatie van de diverse opbrengsten opgenomen.

	Begroot 2025	Realisatie 2025	Vershil in €	Vershil in %
Bedrijfsopbrengsten				
Contributies exclusief verrekening korting	€ 2.488.416	€ 2.579.220	€ 90.804	4%
Bijdrage woningzoekenden incl. niet leden	€ 2.509.182	€ 2.695.090	€ 185.909	7%
SUWR- urgentieverlening	€ 2.859.164	€ 2.867.895	€ 8.731	0%
Ondersteunende diensten SUWR	€ 207.500	€ 209.950	€ 2.450	1%
Bezwarencommissie Huisvesting Regio R'dam	€ 76.887	€ 119.080	€ 42.193	55%
Overige opbrengsten	€ 38.188	€ 76.991	€ 38.803	102%
Totaal	€ 8.179.337	€ 8.548.226	€ 368.890	5%

Verklaring belangrijkste verschillen:

- Hogere opbrengst uit contributies: de contributie wordt vanaf 2025 jaarlijks geïndexeerd conform CBS-prijsindex overige zakelijke diensten van het jaar ervoor. Deze indexering viel hoger uit dan waar in de begroting mee is gerekend.
- Hogere opbrengst uit bijdrage woningzoekenden inclusief niet leden door een hoger aantal verlengingen (begroot aantal 175.000, gerealiseerd aantal 178.950) en nieuwe inschrijvingen (begroot aantal 50.000, realisatie aantal 59.791).
- Hogere opbrengsten uit Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR) door een hogere tariefsverhoging en een hoger aantal urgentiegeschillen behandeld (begroot 37, realisatie 437) en woonruimtegeschillen (begroot 22, realisatie 22). De opbrengsten zijn kostendekkend.
- Hogere overige opbrengsten door hoge opbrengsten uit uitleen van personeel aan een gemeente waarmee Maaskoepel een samenwerkingsverband heeft en opbrengsten uit de Gewoon Wonen petitie. De opbrengsten zijn kostendekkend.

Ziekteverzuim eigen beheer

Maaskoepel heeft haar ziekteverzuim in eigen beheer en reserveert het risico van ziekteverzuimvervangings o.b.v. 5% van de loonsom. Het werkelijk ziekteverzuim > 6 weken is € 146.094. De werkelijke kosten van ziekteverzuimvervangings is € 103.654 (2,8%) en is lager dan begroot € 184.775 (5%).

Investerings (activa)

In 2025 zijn investeringen opgenomen die lineair worden afgeschreven. In onderstaand overzicht is de realisatie van de begrote investeringen exclusief BTW opgenomen.

	Begroot 2025	Realisatie 2025	Vershil in €	Vershil in %
Investerings (activa)				
Telefooncentrale	€ 15.000	€ -	€ 15.000	100%
Hardware en randapparatuur	€ 20.000	€ 17.000	€ 3.000	15%
Totaal	€ 35.000	€ 17.000	€ 18.000	51%

Totaaloverzicht verloop reserve 2025-2030

In onderstaand 'totaaloverzicht verloop reserve 2025-2030' is de verwachte ontwikkeling van de reserve opgenomen. Hierbij wordt bewust gestuurd op de reserve naar € 1 miljoen.

Totaaloverzicht verloop reserve 2025 - 2030

	2025	Bij * Resultaat 2025	Af Korting contributie 2025	Saldo 31-12-2025
Algemene reserve	€ 0			€ 0
Continuïteitsreserve	€ 1.000.000			€ 1.000.000
Resultaat Maaskoepel 2025 *		€ 1.279.917	-€ 1.279.917	€ 0
Totaal reserve	€ 1.000.000	€ 1.279.917	-€ 1.279.917	€ 1.000.000

	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal reserve begin jaar	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Bij: Resultaat exploitatie	€ 161.023	€ 222.657	€ 233.808	€ 185.110	€ 105.670
Af: Korting op de contributie	-€ 161.023	-€ 222.657	-€ 233.808	-€ 185.110	-€ 105.670
Totaal reserve einde jaar	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000

Toets benodigd weerstandsvermogen 2025 op basis van risico-analyse



Financiële positie op 31 december 2025

De financiële positie per 31 december 2025 van Maaskoepel is goed. De stand van het eigen vermogen voor resultaatbestemming 2025 per 31 december 2025 is € 1 miljoen. 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 0,31 voldoet niet aan deze streefwaarde, maar is wel acceptabel omdat het exploitatieresultaat € 1.279.917 al verrekend en in de balans is verwerkt. De liquiditeitspositie wordt gemeten door het kengetal current ratio waarmee een gezonde verhouding van de vlottende activa (kortlopende vorderingen) ten opzichte van de vlottende passiva (kortlopende verplichtingen) op 1,50 is gesteld. De realisatie 1,47 is iets onder de streefwaarde en acceptabel.

Financiële kengetallen

	2025	2024	2023	2022	2021
Current ratio	1,47	1,46	4,00	3,11	7,10
Solvabiliteitsratio	0,31	0,76	0,70	0,64	0,94
Liquide middelen	€ 1.871.692	€ 1.693.775	€ 1.917.006	€ 2.015.186	€ 1.155.300
Jaarresultaat	€ 0	-€ 1.242.968	€ 111.689	€ 0	-€ 313.946
Eigen vermogen	€ 1.000.000	€ 2.242.968	€ 2.131.279	€ 2.131.279	€ 2.445.225
Totaal vermogen	€ 3.176.240	€ 2.933.730	€ 3.066.382	€ 3.313.200	€ 2.590.910
Vlottende activa	€ 2.935.855	€ 2.591.866	€ 2.673.191	€ 3.270.494	€ 2.514.812
Vlottende passiva	€ 1.999.607	€ 1.774.803	€ 668.122	€ 1.053.231	€ 354.180

Fiscaliteit

Maaskoepel verricht zowel BTW belaste als BTW vrijgestelde prestaties.

Urgentieverlening (SUWR) en BHrR 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 BHRR 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 2025 is deze vastgesteld op 46%.
- 100% van in rekening gebrachte BTW op de direct toerekenbare kosten SUWR.

De terug te vorderen BTW over 2025 is € 289.817 (begroot € 239.000).

Maaskoepel stelt zich op het standpunt dat zij niet Vpb-plichtig is. Driejaarlijks laat Maaskoepel dit fiscaal toetsen. In 2025 heeft Deloitte een hertoets uitgevoerd.

Meerjaren exploitatie 2025 - 2030

In onderstaand overzicht zijn de vergelijkende cijfers tussen de begroting en realisatie 2025 opgenomen en de meerjaren exploitatie ontleend uit de goedgekeurde begroting 2026-2030. De meerjaren exploitatie geeft inzicht in het duurzame prestatiemodel en de financiële continuïteit van Maaskoepeel.

(in €) (Totaal) incl. niet verrekenbare BTW	Totaal Maaskoepeel	Totaal Maaskoepeel	Totaal Maaskoepeel	Totaal Maaskoepeel	Totaal Maaskoepeel	Totaal Maaskoepeel	Totaal Maaskoepeel
	Begroting 2025	Realisatie 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Kosten:							
Going concern							
Salaris en inleenkosten	4.028.956	4.075.745	4.342.280	4.384.479	4.533.113	4.691.318	4.854.107
Overige personeelskosten	296.240	246.115	324.550	333.735	343.580	353.681	363.796
Huisvesting	327.057	327.791	345.532	353.337	309.396	300.543	309.139
Onderzoek en ontwikkeling	99.610	3.711	85.910	88.341	90.947	93.621	96.299
Bedrijfskosten	696.732	582.239	750.774	771.062	775.361	792.005	814.560
Kantoorautomatisering	408.208	307.207	325.888	319.972	327.126	335.729	344.344
Housing	784.248	696.273	833.171	856.750	882.024	907.955	933.923
Datamanagement	99.439	90.134	110.134	113.250	116.591	120.019	123.452
ICT SUWR	11.960	6.581	12.357	12.707	13.081	13.466	13.851
Bestuurskosten SUWR	1.500	1.500	1.500	1.542	1.588	1.635	1.681
Ondersteunende diensten SUWR	196.212	199.228	203.680	209.444	215.622	221.962	228.310
Growing concern							
Gewoon Wonen	242.000	329.936	242.000	248.849	256.190	263.722	271.264
Rotterdamse Bouw versnelling	423.500	192.292	423.500	435.485	448.332	461.513	474.712
Solidariteit in de regio	42.350	2.995	30.250	31.106	32.024	32.965	33.908
Regionale Samenwerking	102.850	21.769	102.850	105.761	108.881	112.082	115.287
Ondersteunende projecten	112.600	25.204	112.600	115.787	119.202	122.707	126.216
Housing - Doorontwikkeling	112.600	94.291	112.600	115.787	119.202	122.707	126.216
Datamanagement - Doorontwikkeling	112.600	69.498	112.600	115.787	119.202	122.707	126.216
Website SUWR - Doorontwikkeling	25.000	14.477	25.000	25.708	26.466	27.244	28.023
Totaal kosten	8.123.663	7.286.986	8.497.174	8.638.885	8.837.928	9.097.580	9.385.304
	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
	Maaskoepeel	Maaskoepeel	Maaskoepeel	Maaskoepeel	Maaskoepeel	Maaskoepeel	Maaskoepeel
	Begroting	Realisatie	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Opbrengsten:							
Contributie	2.488.416	2.579.220	2.657.628	2.732.839	2.813.458	2.896.174	2.979.004
Bijdrage woningzoekenden Woonnet	2.500.000	2.684.815	2.561.830	2.585.703	2.603.607	2.617.035	2.627.106
Bijdrage niet leden Woonnet	9.182	10.275	10.482	10.671	10.875	11.083	11.286
SUWR - Urgentieverlening	2.859.164	2.867.895	3.010.101	3.102.341	3.201.121	3.302.709	3.404.856
SUWR - Vergoeding ondersteunende diensten	207.500	209.950	215.000	221.085	227.606	234.298	240.999
Bezuilencommissie Huisvesting Regio Rdam	76.887	119.080	148.996	153.212	157.732	162.370	167.013
Overige opbrengsten	38.188	76.991	39.160	40.269	41.456	42.675	43.896
Baten voorgaande jaren	0	0					
Totaal opbrengsten	8.179.337	8.548.226	8.643.197	8.846.118	9.055.857	9.266.344	9.474.160
Resultaat voor rente lasten en baten en belastingen	55.673	1.261.240	146.023	207.233	217.929	168.764	88.856
Betaalde rente							
Ontvangen rente	10.000	18.677	15.000	15.425	15.880	16.346	16.814
Resultaat na rente lasten voor belastingen	65.673	1.279.917	161.023	222.657	233.808	185.110	105.670
Verrekening reserve als korting op de contributie	-65.673	-1.279.917	-161.023	-222.657	-233.808	-185.110	-105.670
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025 (voor resultaat bestemming)

	2025 (in €)	2024 (in €)
Activa		
<i>Materiële vaste activa</i>	240.385	341.864
<i>Vlottende activa</i>		
Debiteuren	637.462	446.351
Overlopende activa	426.702	451.741
Liquide middelen	1.871.691	1.693.775
<i>Totaal vlottende activa</i>	2.935.855	2.591.867
Totaal activa	3.176.240	2.933.730
Passiva		
<i>Eigen Vermogen</i>		
Continuïteitsreserve	1.000.000	1.000.000
Algemene reserve	0	1.242.968
<i>Resultaat te bestemmen</i>	0	-1.242.968
<i>Totaal Eigen Vermogen</i>	1.000.000	1.000.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</i>	104.633	97.926
<i>Voorziening jubileum</i>	72.000	61.000
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	183.349	155.612
Overlopende passiva	1.816.259	1.619.190
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	1.999.607	1.774.802
Totaal passiva	3.176.240	2.933.730

Staat van Baten en Lasten 2025

	Werkelijk 2025 (in €)	Begroot 2025 (in €)	Werkelijk 2024 (in €)
Baten			
Contributies	1.299.303	2.488.416	280.170
Bijdrage Woningzoekenden	2.684.815	2.500.000	2.515.915
Bijdrage niet leden WoonnetRijnmond	10.275	9.182	9.613
Urgentieverlening	3.077.845	3.066.664	2.899.427
BHRR	119.080	76.887	79.313
Overige opbrengsten	76.991	38.188	60.303
Voorgaande jaren	0	0	977
Totaal baten	7.268.309	8.179.337	5.845.718
Lasten			
<i>Bureaunkosten</i>			
Personeel	4.321.861	4.325.196	3.913.671
Huisvesting	267.775	267.033	251.829
Bedrijfskosten	561.926	672.929	676.608
	5.151.563	5.265.159	4.842.108
<i>Algemene kosten</i>			
Kantoorautomatisering	259.148	343.039	265.879
Housing	696.273	784.248	771.921
Datamanagement	90.134	99.439	81.810
SUWR	6.581	11.960	32.155
Growing concern	725.698	1.028.300	714.149
	1.777.834	2.266.986	1.865.915
<i>Onderzoek en Ontwikkeling</i>			
	28.474	244.810	64.689
	28.474	244.810	64.689
<i>Bestuurskosten SUWR</i>	1.500	1.500	1.500
<i>Ondersteunende diensten SUWR</i>	199.228	196.212	218.592
<i>Afschrijvingslasten</i>			
Afschrijving Materiële vaste activa	128.387	148.996	115.866
	128.387	148.996	115.866
Totaal lasten	7.286.986	8.123.663	7.108.670
Resultaat voor financiële baten en lasten	-18.677	55.673	-1.262.952
<u>Financiële baten en lasten</u>			
I. Rentebaten	18.677	10.000	19.985
II. Rentelasten	0	0	0
Voorstel resultaatbestemming aan de algemene reserve	0	65.673	-1.242.968

Toelichting op de balans - activa

	2025 (in €)	2024 (in €)
Materiële vaste activa		
Cumulatieve aanschafwaarde 1 januari	886.586	822.046
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	544.726	428.860
Saldo op 1 januari	341.864	393.191
<i>Investering</i>		
Inventaris	8.232	4.608
Verbouwing	0	1.498
Apparatuur	18.677	58.434
<i>Totaal investering</i>	26.908	64.540
<i>Af: Afschrijving</i>		
Inventaris	19.929	18.942
Verbouwing	60.015	60.015
Apparatuur	48.443	36.909
<i>Totaal afschrijving</i>	128.387	115.866
Cumulatieve aanschafwaarde 31 december	913.494	886.586
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	673.113	544.726
Totaal materiële vaste activa	240.385	341.864

Flottende activa

	2025 (in €)	2024 (in €)
Per 31 december was nog te ontvangen:		
<i>Debiteuren</i>		
Externe relaties	61.489	2.125
Leden	25.465	28.564
SUWR	550.508	415.662
<i>Totaal debiteuren</i>	<i>637.462</i>	<i>446.351</i>
<i>Overlopende activa</i>		
Overig	279.694	281.311
Vooruitbetaalde kosten	146.213	169.635
Waarborgsom TPG	795	795
<i>Totaal overlopende activa</i>	<i>426.702</i>	<i>451.741</i>
<i>Liquide middelen</i>		
<i>Banksaldo</i>	<i>1.871.692</i>	<i>1.693.775</i>
Totaal vlottende activa	2.935.856	2.591.866
Totaal activa	3.176.240	2.882.403

Overlopende activa

De post 'Overig' omvat de nog te factureren vorderingen in 2025:

	2025	2024
- Nog te ontvangen bijdrage woningzoekenden	236.180	205.550
- Nog te ontvangen btw-suppletie van de Belastingdienst	24.840	55.776
- Diverse nog te ontvangen opbrengsten	18.674	19.985
	279.694	281.311

De post 'Vooruitbetaalde kosten' omvat de ontvangen facturen in 2025, waarvan de lasten betrekking hebben op 2026.

	2025	2024
- Huur 1e kwartaal	59.922	58.178
- Kopieermachine 1e kwartaal	2.452	2.080
- Licentie automatisering	34.367	49.874
- Kosten automatisering	7.502	31.202
- Verzekering	24.085	16.925
- Diverse vooruitbetaalde kosten	17.884	11.377
	146.213	169.635

Toelichting op de balans - passiva

	2025 (in €)	2024 (in €)
Continuïteitsreserve		
<i>Saldo op 1 januari</i>	1.000.000	1.000.000
Onttrekking:		
Saldo 31 december	1.000.000	1.000.000
Algemene reserve	(in €)	(in €)
<i>Saldo op 1 januari</i>	1.242.968	1.131.279
Bij dotaties:		
- Resultaat 2023		111.689
- Resultaat 2025	1.279.917	
Onttrekking:		
- Resultaat 2024	-1.242.968	
- Resultaat 2025 - korting contributie	-1.279.917	
Saldo 31 december	0	1.242.968

Het eigen vermogen bestaat uit een continuïteitsreserve van € 1 miljoen.

De continuïteitsreserve is vastgesteld op minimaal € 1 miljoen en is het minimale benodigde weerstandsvermogen. Jaarlijks wordt bij de jaarrekening het besluit genomen om het jaarresultaat of een deel hiervan te bestemmen aan c.q. te onttrekken van de continuïteitsreserve en/of als korting te verrekenen met de contributie en/of een extra bijdrage te vragen van de leden.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	(in €)	(in €)
Saldo op 1 januari	97.926	97.291
Bij dotaties:		18.977
- Jaarlijkse opbouw medewerkers in dienst	17.700	
- Indiensttreding na 1 januari	1.728	
- Wijziging parttime percentage	25	
Af onttrekkingen		18.343
- Inzet studies en cursussen	7.050	
- Correctie door uitdiensttreding	5.696	
Saldo op 31 december	104.633	97.926

	Kortlopend < 1 <u>jaar</u>	Middellang 1-5 <u>jaar</u>	Langlopend > 5 <u>jaar</u>
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		104.633	

Voorziening jubileum	2025 (in €)	2024 (in €)
Saldo op 1 januari	61.000	58.000
- Dotatie	11.000	3.000
- Onttrekking	0	0
Saldo op 31 december	72.000	61.000

Met ingang van 31-12-2020 is een voorziening jubileum opgebouwd. De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De jubileumvoorziening is in 2025 niet ingezet.

	Kortlopend < 1 <u>jaar</u>	Middellang 1-5 <u>jaar</u>	Langlopend > 5 <u>jaar</u>
Voorziening jubileum	1.000	19.500	51.500

Kortlopende schulden	2025 (in €)	2024 (in €)
<i>Crediteuren</i>	183.349	155.612
<i>Overlopende passiva</i>		
Nog te betalen	1.816.259	1.619.191
Saldo op 31 december	1.816.259	1.619.191

Specificatie nog te betalen:

Verlof:

Aan het einde van het jaar staan nog 2.549 uren aan verlof en compensatie (verdeeld over 40 medewerkers) open (2024: 1.877 uren aan verlof en compensatie over 39 medewerkers). Deze uren worden in beginsel in het 1e kwartaal van 2025 opgenomen.

Kosten automatisering:

In 2024 is gestart met het ophalen van de digitale inkomensverklaring bij de overheid, waarvoor kosten moeten worden betaald. Voor de kosten over 2024 is een bedrag van € 69.529 inclusief BTW aangegeven. Voor 2025 is een schatting van € 107.091 inclusief BTW opgenomen als nog te ontvangen kosten.

De facturen van beide jaren hebben we nog niet ontvangen.

Korting contributie voor de leden:

In de begroting van 2024 is rekening gehouden met een korting op de contributie om de reserve naar een minimale reserve van 1 miljoen te brengen.

Voor 2025 is een korting van € 1.279.917 opgenomen onder de overlopende passiva en zal de reserve op 1 miljoen houden.

	2025	2024
Verlof	111.473	82.988
Personeelskosten te betalen	4.524	28.680
Externe inhuur te betalen	25.609	21.666
Kosten Bouwversnelling	10.550	30.329
Kosten Wooncampagne		15.314
Kosten automatisering	179.981	181.978
Kosten controle jaarrekeningen	24.263	16.890
Korting contributie voor de leden	1.279.917	897.158
Belastingdienst BTW 4e kwartaal	108.236	161.507
Belastingdienst Loonheffing december	0	103.735
Vooruitontvangen nota's t.b.v. verzekeringen	6.736	17.243
Vooruitontvangen nota's diversen	21.784	25.756
BTW niet terugvorderbaar gefactureerd in jaar+1	7.292	7.769
Diverse lasten, facturen te ontvangen	35.895	28.178
Totaal nog te betalen	1.816.259	1.619.191

Toelichting op de exploitatierekening - Baten

	Werkelijk	Begroot	Werkelijk
Baten	2025 (in €)	2025 (in €)	2024 (in €)
Contributies	2.579.220	2.488.416	2.416.498
Korting contributie t.l.v. reserve	-1.279.917		-2.136.328
Bijdrage Woningzoekenden Woonnet	2.684.815	2.500.000	2.515.915
Bijdrage niet leden Woonnet	10.275	9.182	9.613
SUWR - Urgentieverlening	2.867.895	2.859.164	2.668.526
SUWR - Vergoeding ondersteunende diensten			
- Medische keuringen	193.244	175.000	200.564
- Proces en advocaatkosten	16.706	32.500	30.336
Bezwarencommissie Huisvesting Regio R'dam	119.080	76.887	79.313
Overige opbrengsten	76.991	38.188	60.303
Voorgaande jaren	0	0	977
Totaal baten	7.268.309	8.179.337	5.845.718

De lasten worden gedekt door:

- Een contributieheffing bij de leden
- 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 één staffeltarief berekend op basis van de stand van het woningbezit per 31 december 2023 op basis van 225.425 zelfstandige verhuureenheden (contributie 2024: 224.720 vhe).

Bij Maaskoepel zijn op 31 december 2025 22 corporaties aangesloten (2024: 22) .

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Maaskoepel is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW geschatte beleidsdekkingsgraad lag ultimo 2025 op 134,9 procent.

Licentieovereenkomst

Maaskoepel heeft een licentieovereenkomst ondertekend met Embrace welke liep tot en met 31 december 2025. De overeenkomst wordt automatisch met één jaar verlengd.

De factuur voor de licentie voor het boekjaar 2026 bedraagt € 530.186 exclusief BTW.

Overeenkomst 2Foqus - Cmotions

Maaskoepel heeft een vijfjarige overeenkomst ondertekend met Cmotions ten behoeve van datamanagement.

De verplichting tot en met einde licentieovereenkomst per 31 mei 2026 bedraagt € 37.971 exclusief BTW, waarvan € 18.045 reeds is voldaan.

Overeenkomst PS Privacy

Maaskoepel heeft een driejarige overeenkomst ondertekend met PS Privacy voor de inzet van een Privacy Officer en een Security Officer.

De verplichting voor het boekjaar 2026 bedraagt € 120.000 exclusief BTW. Tot en met einde overeenkomst per 31 december 2026 is de totale verplichting € 120.000 exclusief BTW.

Lease overeenkomst kopieerapparaat.

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

De leaseverplichting voor het boekjaar 2026 bedraagt € 8.809 exclusief BTW. Tot en met eindelease overeenkomst per december 2027 is de totale verplichting € 17.867 exclusief BTW.

Gebeurtenissen na balansdatum

"Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening 2025."

Toelichting op de exploitatierekening - Lasten

	Werkelijk 2025 (in €)	Begroot 2025 (in €)	Werkelijk 2024 (in €)
Personeel			
<i>Personeelskosten</i>			
Salarissen	2.508.357	3.880.265	2.182.457
SPW	295.973		286.717
PAWW	0		-14
SV	268.029		239.070
Premie zorgverzekering	145.747		131.747
	3.218.106	3.880.265	2.839.977
<i>Inleenkosten</i>			
Uitzendkosten Woonnet	346.501	107.873	148.019
Uitzendkosten SUWR	105.196	0	42.841
Uitzendkosten BHRR	65.440	40.818	119.393
Uitzendkosten Maaskoepel Totaal	341.803	0	322.181
Lasten voorgaande jaren	-1.300	0	-14.347
	857.639	148.691	804.408
<i>Overige personeelskosten</i>			
Reis- en verblijfkosten	42.401	36.773	31.175
Representatie	960	960	960
Opleiding/symposia	63.227	67.794	28.055
Loopbaanontwikkelingsbudget	13.757	21.108	1.859
Personeelsbijeenkomsten	11.398	16.857	19.436
Personeelsadvies	19.829	45.806	98.733
Verzuimbegleiding	29.690	15.307	26.423
Organisatieontwikkeling	48.020	56.300	59.646
Jubileum	11.000	10.000	3.000
Werving en selectiekosten	6.082	25.335	
Lasten voorgaande jaren	-248	0	0
	246.115	296.240	269.286
Totaal personeelskosten	4.321.861	4.325.196	3.913.671

Op 31 december 2025 zijn 40 (2024: 41) medewerkers in loondienst bij Maaskoepel waarvan gemiddeld over 2025 een inzet is geweest van 36,10 fte (2024: 34,75fte). Gemiddeld is over 2025 een inzet geweest van 10,33 fte (2024: 9,75 fte) aan externe inhuur.

	Werkelijk 2025 (in €)	Begroot 2025 (in €)	Werkelijk 2024 (in €)
Huisvesting			
Huur	224.529	220.444	221.930
Energiekosten	6.957	7.203	7.546
Onderhoudskosten	764	5.630	0
Schoonmaak	25.146	29.864	22.787
Veiligheid kantoor	3.292	3.892	3.272
Lasten voorgaande jaren	7.088	0	-3.706
	267.775	267.033	251.829
Onderzoek en Ontwikkeling			
Onderzoek	8.292	72.350	28.695
Transformatie van de voorraad	21.769	122.850	21.120
Woonruimtebemiddeling	15.028	24.200	14.802
Kennisdelen en ontmoeten	580	25.410	73
Lasten voorgaande jaren	-17.194		0
	28.474	244.810	64.689
Bedrijfskosten			
Kantoorinrichting	2.787	5.363	6.002
Telefoonkosten	38.537	39.751	33.239
Kantoorartikelen	1.869	870	190
Porti	7.232	8.833	6.319
Kopieer- en drukwerkkosten	11.370	12.619	9.650
Vergaderkosten	13.864	11.815	14.072
Parkeerkosten	2.819	4.954	3.850
Abonnementen literatuur	3.880	3.404	3.244
Bedrijfsverzekeringen	26.395	29.338	9.094
PR & Communicatie MK-WNR	23.410	27.225	19.430
PR & Communicatie SUWR	10.753	20.000	17.792
Accountantsverklaring Maaskoepel	33.776	30.291	28.060
Accountantsverklaring SUWR	9.847	8.825	8.190
Extern advies MK-WNR	7.071	12.100	2.575
Extern advies SUWR	7.394	2.500	1.925
Bedrijfscontroller	63.286	63.047	74.629
ICT adviseur	116.557	178.658	212.027
AVG	80.165	86.382	79.106
Security Officer	53.443	57.588	52.738
Fraude onderzoek MK-WNR	4.657	21.175	16.833
Fraude onderzoek SUWR	0	7.500	0
Bestuurskosten BHRR	9.400	7.000	6.933
Woonruimtegeschillen WNR	8.385	5.853	6.311
Diversen	23.838	27.838	64.600
Lasten voorgaande jaren	1.193	0	-202
	561.926	672.929	676.608

	Werkelijk 2025 (in €)	Begroot 2025 (in €)	Werkelijk 2024 (in €)
Kantoorautomatisering			
Automatisering Maaskoepel - Algemeen	246.737	321.082	255.425
Automatisering Maaskoepel - Support	10.744	13.512	8.876
Automatisering Hardware	2.225	8.445	1.578
Lasten voorgaande jaren	-558	0	0
	259.148	343.039	265.879
Housing			
Housing - Algemeen	606.176	690.357	575.091
Housing - Support	1.176	56.300	0
Communicatie-/Betalingsverkeer WNR	164.593	37.591	196.830
Lasten voorgaande jaren	-75.671	0	0
	696.273	784.248	771.921
Datamanagement			
Managementinformatie - Algemeen	90.149	99.439	81.968
Lasten voorgaande jaren	-15	0	-158
	90.134	99.439	81.810
SUWR			
Automatisering SUWR - Algemeen	492	1.301	584
Automatisering SUWR - Support	0	2.125	2.033
Betalingsverkeer SUWR	877	1.034	780
Social Return - SUWR	5.000	7.500	
Lasten voorgaande jaren	212	0	28.758
	6.581	11.960	32.155
Bestuurskosten SUWR			
Bestuurskosten SUWR	1.500	1.500	1.500
	1.500	1.500	1.500
Ondersteunende diensten SUWR			
Medische keuringen SUWR	184.041	166.667	191.014
Advocaat- en proceskosten	15.187	29.545	27.578
	199.228	196.212	218.592
Growing Concern			
Projecten	25.204	112.600	56.169
Wooncampagne	329.936	242.000	264.167
Bouwversnelling	192.292	423.500	269.912

Housing - Doorontwikkeling	94.291	112.600	61.195
Datamanagementinformatie -			
Doorontwikkeling	69.498	112.600	57.009
Website SUWR - Doorontwikkeling	14.477	25.000	5.698
	725.698	1.028.300	714.149
	Werkelijk	Begroot	Werkelijk
	2025 (in €)	2025 (in €)	2024 (in €)
Afschrijvingskosten diversen			
Verbouwingskosten afschrijvingen	60.015	60.024	60.015
Telefooncentrale afschrijvingen	384	3.776	590
Kantoorinrichting afschrijvingen	19.929	20.027	18.942
Automatisering Hardware - Afschrijvingen	48.059	65.169	36.319
	128.387	148.996	115.866

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

Specificatie honorarium	Werkelijk	Begroot	Werkelijk
	2025 (in €)	2025 (in €)	2024 (in €)
Onderzoek jaarrekening Maaskoepel	33.667	30.182	27.951
Onderzoek jaarrekening SUWR	9.757	8.735	8.100
Andere niet controlediensten Maaskoepel	109	109	109
Andere niet controlediensten SUWR	90	90	90
Fiscale adviezen	7.071	12.100	0
Totaal accountantslasten	50.694	51.216	36.250

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.

Materiele vaste activa

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

Terug te vorderen omzetbelasting

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

Voorzieningen voor pensioenen

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

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

Het pensioengevend salaris is als volgt bepaald:

- Opbouw pensioen over het brutoloon verminderd met de franchise;
- De franchise bedraagt 10/7 van de AOW-uitkering, geldend per 1 januari van ieder kalenderjaar;
- De opbouw van het pensioen is berekend tot en met de aftoppingsgrens € 137.800 (2024 € 137.800).

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%)

Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget

Werknemers hebben op basis van de CAO Woondiensten sinds 1 januari 2010 recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Werknemers bepalen zelf hoe, wanneer en waaraan zij het budget besteden. De hoogte van het ontwikkelingsbudget van een medewerker wordt bepaald door het moment van in dienst treden en de omvang van het dienstverband (fulltime of parttime) op 1 januari 2010. De opbouw van het loopbaanontwikkelingsbudget voor medewerkers die nog niet het maximale budget hebben opgebouwd, wordt jaarlijks op 1 januari of bij indiensttreding van het betreffende jaar gereserveerd. De voorziening bestaat uit kortlopende, middellange en langlopende posten.

Voorziening Jubileum

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

Het eigen vermogen bestaat uit een continuïteitsreserve van € 1 miljoen

De continuïteitsreserve is vastgesteld op minimaal € 1 miljoen en is het minimale benodigde weerstandsvermogen. Jaarlijks wordt bij de jaarrekening het besluit genomen om het jaarresultaat of een deel hiervan te bestemmen aan c.q. te onttrekken van de continuïteitsreserve en/of als korting te verrekenen met de contributie en/of een extra bijdrage te vragen van de leden.

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 acht 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 2025 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 als 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.

SUWR kwalificeert zich als verbonden partij van Maaskoepel. Binnen SUWR worden de urgentieverleningen verantwoord. De entiteit kwalificeert weliswaar als verbonden partij, maar is van te verwaarlozen betekenis voor het vermogen en resultaat van de groep. Om die reden is consolidatie achterwege gelaten.

In het verslagjaar hebben transacties met SUWR plaatsgevonden tegen marktconforme voorwaarden. Per balansdatum is sprake van een vordering uit hoofde van deze transacties ter grootte van € 550.508. Deze vordering betreft de vordering van urgentieverlening.

Verklaring van het bestuur

Rotterdam, 7 april 2026

Het bestuur van Maaskoepel verklaart hierbij dat alle uitgaven gedaan in het boekjaar 2025 in het belang geweest zijn van de uitvoering van de volkshuisvesting.

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

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

Mevr. A.D. Verdaasdonk van Weerlee MBA, lid

Dhr. drs. S. Uiterwaal RA, lid

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