

# Jaar- verslag 2013

Bestuurs-  
verslag  
en  
jaarrekening

WOONPUNT ●

# Inhoud

## Bestuursverslag

<b>Strategie en realisatie</b>	<b>3</b>
<b>Woonpunt per gemeente</b>	<b>5</b>
<b>In gesprek met het bestuur</b>	<b>6</b>
<b>In gesprek met de huurdersverenigingen</b>	<b>13</b>
<b>In gesprek met de raad van commissarissen</b>	<b>18</b>
<b>Onze organisatie</b>	<b>25</b>
Bedrijfslasten	28
Privacy en de AVG	29
Risicomanagement	30
Verbeteren van sturingsinformatie	32
<b>Klant &amp; Verhuur</b>	<b>34</b>
Wat vinden huurders van onze dienstverlening?	37
<b>Klant &amp; Leefbaarheid</b>	<b>39</b>
Duidelijk hennepbeleid	42
<b>Klant &amp; Onderhoud</b>	<b>43</b>
<b>Klant &amp; Vastgoedontwikkeling</b>	<b>47</b>
Verduurzaming	49
Waar zijn we aan de slag?	50
<b>Financiën &amp; bedrijfsvoering</b>	<b>55</b>
Algemeen	56
Marktwaarde en implementatie beleidswaarde	56
Leningen en derivaten	58
Financiële continuïteit	59
<b>Jaarrekening</b>	<b>64</b>
<b>Bijlage 1 Bestuursverklaring</b>	<b>127</b>
<b>Bijlage 2 Nevenstructuur</b>	<b>128</b>
<b>Bijlage 3 Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>129</b>
<b>Bijlage 4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	

# Strategie en realisatie



Begin 2018 presenteerden we onze koers voor de periode 2018 – 2022. Deze strategie kwam tot stand na gesprekken met onze huurdersverenigingen en bewonerscommissies, wethouders, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, partners uit het maatschappelijk middenveld en onze eigen medewerkers. Wat is daarvan gerealiseerd het eerste jaar? Een samenvatting.

Wat beloven we?	Wat doen we?
<p><b>Huurder centraal</b> Onze huurders zijn onze belangrijkste belanghebbenden. Daarom staan zij ook centraal in onze nieuwe strategie. Voor de eerste keer heeft Woonpunt expliciet benoemd dat de huurder centraal staat bij alles wat we doen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De afdeling Klant &amp; Vastgoedontwikkeling praat voortaan eerst met bewoners voordat we plannen uitwerken. Bewonerswensen nemen we daarin mee.</li> <li>- De afdelingen Klant &amp; Leefbaarheid en Klant &amp; Onderhoud reorganiseren hun werk, waardoor de huurder centraal komt te staan in de processen.</li> <li>- Team Klantenservice heeft verbeteringen doorgevoerd om huurders met een vraag zo snel en zo goed mogelijk van dienst te zijn.</li> <li>- We zijn gestart met een hospitality-traject, om de huurder ook in onze houding en ons gedrag centraal te stellen.</li> <li>- In 2019 hebben we voor hete eerst onze 'gouden huurders', die vijftig jaar of langer bij ons wonen, in het zonnetje gezet.</li> <li>- De raad van commissarissen heeft directe contacten met de huurdersverenigingen.</li> </ul>
<p><b>We betrekken huurders meer bij ons werk</b> Bewoners zijn onze belangrijkste stakeholders, onze ervaringsdeskundigen. Zij weten hoe het is om in onze woningen te wonen, in onze buurten te leven. Wij hebben hen nodig om de juiste keuzes te maken in de wijken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij onderhoud en renovatie praten bewoners inmiddels mee, om samen de plannen te realiseren. Zie bijvoorbeeld de herbouw van de wijk Slakhorst.</li> <li>- Bij interne verbetertrajecten, waarbij we processen lean maken, gaan we met huurders in gesprek.</li> <li>- We onderzoeken de meerwaarde van een online klantenpanel, naast de geijkte overlegstructuren.</li> </ul>
<p><b>We investeren in leefbaarheid</b> Sociale huisvesting gaat behalve over betaalbaarheid ook over woongenot, veiligheid en sociale cohesie. Onze continuïteit is er op langere termijn bij gebaat dat onze woningen niet alleen nu, maar ook straks nog gewild zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2019 reorganiseren we onze afdeling Klant &amp; Leefbaarheid waardoor deze slagvaardiger en efficiënter en wordt. Het moet leiden tot meer herkenbaarheid aan de voorkant; bewoners kennen straks "hun" buurtcoördinator. Ook dat doen we op basis van input van onze huurders.</li> <li>- In 2018 zijn de leefbaarheidsmedewerkers begonnen met het welkomstbezoeken aan nieuwe huurders, zodat die ons makkelijker weten te vinden als er vragen zijn. Deze bezoeken, waarbij we een presentje meenemen, worden zeer gewaardeerd door bewoners.</li> </ul>
<p><b>We verbeteren onze dienstverlening</b> We organiseren ons werk zo dat elke stap meerwaarde biedt voor de huurder. De huurder ziet snel resultaat en ervaart een behulpzame en verbindende houding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onze primaire processen maken we steeds meer lean. Die meerwaarde kan de klant het best zelf aangeven. Daarom zijn verschillende gesprekken gevoerd met klanten die vlak daarvoor een primair proces hebben doorlopen. In 2018 is ook de online reparatiemodule live gegaan: huurders kunnen nu heel makkelijk een reparatie plannen en zelf het tijdstip kiezen.</li> </ul>
<p><b>We zorgen voor voldoende betaalbare woningen</b> Onze 14.570 sociale huurwoningen dalen op de middellange termijn niet meer. De verkoop brengen we terug en sloop compenseren we met nieuwbouw. We zorgen dat minstens 80% van onze sociale huurwoningen een kale streefhuur heeft onder de tweede aftoppingsgrens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2018 hielden we 94,7% van onze woningvoorraad in het sociale segment. En van die sociale huurwoningen had 86,9% een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Zelfs meer dan afgesproken met onze huurdersverenigingen en de gemeenten.</li> <li>- Het aantal verkopen van sociale huurwoningen daalde met ruim 40% (van 89 verkochte woningen in 2017 naar 52 in 2018). In 2019 daalt het aantal nog verder tot maximaal 20.</li> <li>- In 2018 sloopten we nog 110 woningen, deels op plekken waar op termijn nieuwbouw is gepland.</li> </ul>
<p><b>We versnellen de verduurzaming van onze woningen</b> We hebben een achterstand ten opzichte van de sector, doordat we jarenlang een investeringsstop hadden. Door nu extra investeringsruimte te gebruiken, versnellen we de verduurzaming. Uiterlijk in 2025 hebben we gemiddeld label B.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daarom hebben we in 2018 tal van renovatie- en onderhoudsprojecten opgestart. Tegelijk zijn gesprekken gevoerd met bewoners van wie de woning in 2020 of later aan de beurt komt.</li> </ul>
<p><b>We huisvesten mensen met zorgvragen</b> We werken met toewijzing op basis van leeftijd en zorgvraag. We maken nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk levensloopbestendig. We maken bestaande woningen met kleine aanpassingen geschikt voor huurders met een zorgvraag en realiseren kleine woningaanpassingen, zoals een beugel of verhoogde toilet, als mensen niet binnen de WMO geholpen kunnen worden. We zoeken naar mogelijkheden om keukens en badkamers te vervangen in een kort tijdsbestek, met minder overlast voor bewoners. Dit is immers vaak een belemmering voor oudere huurders om aan groot onderhoud mee te doen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In alle gemeenten zijn conform prestatieafspraken woningen voor bijzondere doelgroepen aangeboden. Uiteraard verschillen de aantallen per gemeente. We boden huisvesting aan mensen die uitstromen uit diverse instellingen, aan statushouders en aan mensen die met een zorgindicatie een aangepaste woning zochten.</li> <li>- Bij renovatie van appartementen houden we rekening met behoeften en wensen van oudere bewoners. We vragen bewoners om hun input.</li> <li>- In 2018 hebben we bij maar liefst 262 huurders kleine woningaanpassingen gerealiseerd. Daarmee was een bedrag gemoeid van € 97.000.</li> </ul>
<p><b>We verlagen onze bedrijfslasten</b> Door onszelf te vergelijken met de vijf beste corporaties in onze referentiegroep willen we leren hoe het beter kan. Uiteraard vanuit onze eigen identiteit, opgave en ondernemingsdoelstellingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Door ons werk slimmer te organiseren is ons personeelsbestand gedaald van 185,5 fte eind 2017 naar een geschatte 164 fte eind 2019.</li> <li>- In 2018 gingen we van drie kantoorlocaties naar één. Op termijn levert dit een forse besparing op in de bedrijfslasten.</li> <li>- We hebben online hulpmiddelen ingevoerd, zoals een reparatieportaal, kennisbank en zaakgericht werken.</li> </ul>

# Woonpunt per gemeente

Samenstelling portefeuille	Maastricht	Heerlen	Sittard-Geleen	Eijsden-Margraten	Gulpen-Wittem	Meerssen	Valkenburg aan de Geul	Stein	Echt-Susteren	Vaals	Totaal
Aantal DAEB-woongelegenheden in eigendom*****	8.666	4.957	1.166	524	286	94	81	5	0	12	15.791
<i>woningen</i>	7.869	4.876	880	471	282	94	81	5	0	12	14.570
<i>kamers</i>	774	81	286	42	0	0	0	0	0	0	1.183
<i>woonwagens</i>	23	0	0	11	4	0	0	0	0	0	38
Aantal niet-DAEB-woningen in eigendom	485	56	180	35	6	1	0	37	15	0	815
Totaal aantal woongelegenheden in eigendom	9.151	5.013	1.346	559	292	95	81	42	15	12	16.606
Overige vhe's in eigendom*	954	322	87	22	65	0	14	0	0	0	1.464
Totaal aantal vhe's in eigendom	10.105	5.335	1.433	581	357	95	95	42	15	12	18.070
Woongelegenheden in beheer*****	452	0	0	1	0	0	0	0	0	0	453
Overige vhe's in beheer*****	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
<b>Totaal vhe's in bezit en beheer</b>	<b>10.575</b>	<b>5.335</b>	<b>1.433</b>	<b>582</b>	<b>357</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>18.541</b>

Kenmerken woningen (*excl. Kamers en woonwagens)											
<i>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</i>											
% DAEB-woningen ≤640,14**	85,9%	93,4%	90,8%	73,9%	60,8%	91,5%	92,6%	40,0%	-	100,0%	87,8%
Gemiddelde nettohuurprijs DAEB-woning**	526,31	536,24	525,14	575,94	605,32	597,01	534,87	670,85	-	534,70	533,41
Gemiddeld % van maximaal redelijke huurprijs (DAEB)**	75,4%	78,6%	83,3%	75,1%	76,6%	87,1%	84,6%	75,0%	-	78,2%	77,1%
Gemiddelde nettohuurprijs niet-DAEB-woning**	786,74	796,18	825,01	816,44	760,76	880,55	-	794,45	784,90	0,00	797,23
Verkochte vhe's DAEB	26	13	11	1	0	0	0	0	0	1	52
Verkochte vhe's niet-DAEB	30	7	18	1	0	0	0	2	0	0	58
<i>Kwaliteit en duurzaamheid</i>											
Gemiddelde onderhoudsstaat volgens NEN 2676***	2,3	2,3	1,8	1,9	2,3	1,7	1,0	1,0	1,0	3,0	2,2
Aantal groene energielabels****	3988	2454	969	355	200	88	50	42	15	12	8.173
% Groene labels****	47,7%	49,8%	91,4%	70,2%	69,4%	92,6%	61,7%	100,0%	100,0%	100,0%	53,1%
Investeringen in onderhoud en renovatie	€ 7.498.000	€ 90.000	€ 85.000	0	0	0	0	0	0	0	€ 7.673.000
Investeringen in energetische maatregelen	€ 1.621.000	€ 731.000	€ 192.000	€ 28.000	€ 10.000	0	0	0	0	0	€ 2.582.000
Investeringen in nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opgeleverde nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gerealiseerde sloop	78	32	0	0	0	0	0	0	0	0	110
<i>Toegankelijkheid</i>											
Nultreden	673	329	317	16	29	0	0	0	0	0	1.364
Rollatortoegankelijk	425	402	219	53	32	57	50	0	15	0	1.253
Rolstoeltoegankelijk	822	62	202	98	29	0	0	39	0	0	1.252
totaal senioren geschikt	1.920	793	738	167	90	57	50	39	15	0	3.869
senioren geschikt %	23%	16%	70%	32%	31%	60%	62%	93%	100%	0%	25%
<i>Bijzondere doelgroepen</i>											
Gehuisveste statushouders (personen)	43	7	7	16	7	0	0	0	0	0	80
Toegewezen woningen aan statushouders	16	4	2	5	2	0	0	0	0	0	29

\* niet-woongelegenen, waaronder: garages, parkeerplaatsen, standplaatsen, winkels, bedrijfsruimten. Excl. zendmasten

\*\* excl. Collectieve contracten (geeft vertekend beeld)

\*\*\* waarbij 1 staat voor uitstekende conditie, 2 voor goede conditie, 3 voor redelijke conditie, enz.

\*\*\*\* van gelabelde zelfstandige woningen

\*\*\*\*\* incl. woningen voor zorgdoeleinden (collectief verhuurd)

\*\*\*\*\* incl. collectieve verkoop

\*\*\*\*\* incl. WBW

In  
gesprek  
met het  
bestuur



In 2018 werd een nieuw MT geformeerd en vond een bestuurswissel plaats. Het nieuwe team trekt de kar bij de interne veranderingen die nodig zijn. Een gesprek met Marie-Thérèse Dubbeldam en Guido Kerckhoffs.

### **Er is ontzettend veel gebeurd sinds najaar 2018 een nieuw bestuur en nieuw MT aantrad. Waar zijn jullie het meest trots op?**

Guido: 'Dat intern het plezier weer langzaam terugkomt en dat er weer vertrouwen ontstaat bij de huurdersverenigingen, de gemeenten en andere partijen waarmee we werken.'

Marie-Thérèse: 'Dat we gekanteld zijn, wordt gelukkig gezien buiten. De meest in het oog springende bewijzen daarvoor zijn toch wel de complimenten die we krijgen van de Aw en van het WSW en ook van de externe accountant.'

Guido: 'Die zitten inderdaad dicht bij het vuur. Nu gaan we ervoor zorgen dat onze bewoners het ook merken. De randvoorwaarden zijn gecreëerd, het is tijd voor de finale stap: het grote Woonpunt weer klein maken aan de voorkant, zodat ook huurders het nieuwe Woonpunt gaan beleven. Woonpunt een menselijk gezicht geven voor bewoners. Straks kunnen mensen met hun leefbaarheidsvragen terecht bij één buurtcoördinator en voor hun technische vragen bij één opzichter die als het ware eigenaar is van dat gebouw.'

Marie-Thérèse: 'Precies. Zodat bewoners zich niet hoeven af te vragen bij wie ze nu weer moeten zijn met hun vragen, zorgen of ideeën.'

### **De organisatie is sinds het transitieplan al flink veranderd. Maar we zijn nog niet bij Woonpunt 2.0. Waar staat Woonpunt nu en wat moet nog gebeuren?**

Marie-Thérèse: 'De strategie is er en de organisatiestructuur staat. Maar processen, stijl van leidinggeven, kwaliteit van personeel, hoeveelheid personeel en de organisatiecultuur, dat zijn allemaal nog aandachtspunten.'

Guido: 'Het werk begint pas. Die transitie was een plan en een kleine groep mensen die daar vorm aan moest geven. Nu moeten we doorleven wat we met elkaar hebben afgesproken. Verandering zal de enige constante factor zijn vanaf nu, want de wereld verandert ook steeds en telkens wanneer je denkt dat je het hebt, dan zie je weer iets waardoor je de organisatie moet finetunen.'

Marie-Thérèse: 'Dat is een proces van de lange adem. We kunnen de medewerkers niet alles tegelijk laten doen. Dat gaat gewoon niet. We hebben een hoge ambitie en we willen heel veel, maar we moeten het zorgvuldig en doordacht doen.'

Guido: 'Je kunt het vergelijken met het vernieuwen van een buurt als Slakhorst. Daar gaan we 168 woningen afbreken en in oude stijl herbouwen, zodat ze hierna weer zeker honderd jaar mee kunnen. Dat doen we ook stapje voor stapje. We zijn nu in gesprek met bewoners over de plannen en met de aannemer en de gemeente. Pas in 2024 is de hele buurt klaar.'

Marie-Thérèse: 'Exact. Wij moeten ervoor zorgen dat al die bewegingen tegelijk opgaan. Bij alle veranderingen intern hebben Guido en ik en het management het overzicht, maar voor

medewerkers moeten we het soms wat doseren. Het hoeft niet allemaal gisteren af, al zouden we dat stiekem natuurlijk wel willen. We voelen immers wel de druk van de opgave.'

### **Hoe voelen jullie de druk van die opgave?**

Guido: 'Vooral dat we nog steeds meer ambitie hebben op het gebied van vastgoedontwikkeling en verduurzaming dan onze portemonnee toelaat. Het blijft een koorddans om de woningen op peil te brengen, de leefbaarheid te verbeteren en tegelijk de huren betaalbaar te houden.'

### **En wat betekent dat?**

Guido: 'Dat betekent dat die opgave deels ligt op het terrein van de bedrijfslasten. Die moeten lager. Dat geld geven we liever uit aan woningen, buurten en bewoners.'

Marie-Thérèse: 'Helemaal mee eens. We moeten slimmer en tegelijk klantgericht werken. We zijn dit jaar begonnen met onze klanten te vragen hoe ze de processen beleven. Dat is een mooie eerste stap. Vanuit de bewoners denken is geen vanzelfsprekendheid. We merken dat collega's dat soms van nature in zich hebben, anderen moeten wennen en leren. En dat gaat niet altijd even makkelijk.'

Guido: 'Wat dat betreft is klanttevredenheid als de wereldvrede. Iedereen is ervoor, totdat je begint te praten over wat dat praktisch gezien voor jou betekent. Wat moet jij dan doen en laten in het vervolg?'

Marie-Thérèse: 'Wat zijn de kleine dingen waardoor je die klant een fijn gevoel geeft? Waar wordt ie nou echt blij van? Dat gaat soms om kleine dingen. Aandacht geven en vriendelijk zijn kost geen geld.'

**Als je kijkt naar de strategie die begin 2018 is vastgesteld, dan heeft Woonpunt het afgelopen jaar van een aantal strategische speerpunten flink werk gemaakt: bewoner zijn centraal gezet bij het aanpassen van processen, net als bij de reorganisatie van ons onderhoud en leefbaarheidswerk. Er is gestart met een hospitality-traject om de dienstverlening te verbeteren en bij renovatie praat Woonpunt eerst met bewoners voordat plannen worden uitgewerkt. Ook is een vliegende start gemaakt met de versnelling van de verduurzaming van woningen. Jullie kunnen niet alles tegelijk, maar toch: over het huisvesten van mensen met zorgvragen lees ik niet zoveel in dit verslag.**

Marie-Thérèse: 'Dat is een terechte vraag. En het klopt: we kunnen niet alles tegelijk. In het reguliere werk doen we daarin al heel veel en we hebben inderdaad afgesproken in de strategie dat we op zoek gaan naar creatieve oplossingen. De druk zit vooral bij het huisvesten van mensen met psychosociale problemen. Daar gaan we samen met zorg- en welzijnspartijen aan werken. In 2018 zijn we daar nog niet aan toegekomen. Wat we wel al heel veel doen, is zorgen dat ons reguliere woningbezit toegankelijk is voor oudere mensen. Dan gaat het vaak om kleine aanpassingen, zoals het weghalen van drempels en het verruimen van badkamers, zodat ook mensen die slecht ter been zijn daar kunnen wonen. Maar dat vinden we zelf al bijna vanzelfsprekend.'



Guido: ‘Nieuwbouw biedt vaak mogelijkheden om samen met zorgpartijen naar huisvestingsvraagstukken te kijken. Punt is: we hebben op dit moment nog geen nieuwbouw. We zijn in 2018 en 2019 hard bezig om de gevolgen van de investeringsstop weg te werken. Eerst pakken we de plannen op die we moesten laten liggen.’

‘Wat we trouwens ook snel willen oppikken, is het betrekken van huurders bij beleid. We zijn al begonnen met het betrekken van bewoners bij renovatieprojecten, en we willen dat doortrekken. Samen met de huurdersverenigingen, want die kunnen ook versterking gebruiken en vers bloed. We zien hun enorme inspanningen en die waarderen we ook. Tegelijk zien we dat het kwetsbaar is. Het is een kleine groep mensen die keihard werkt. Zij kunnen echt meer handjes gebruiken.’

### **Vorig jaar schreef Woonpunt in het jaarverslag over het integriteitstraject dat is ingezet met medewerkers. Hoe staat het daar inmiddels mee?**

Guido: ‘We hebben er bewust voor gekozen om hier een langlopend traject van te maken, zodat het ook echt beklijft. De eerste stap was een gedeeld normbesef, waarna je met elkaar in gesprek gaat over wat we bedoelen met een woord of afspraak. We hebben er ook bewust voor gekozen om met elk team afzonderlijk in gesprek te gaan. Bij elke functie spelen immers specifieke vraagstukken op het gebied van integriteit. De eerste helft van de teams is al aan de beurt geweest. Eind 2019 hebben we alle teams gehad. Dan zorgen we dat we het levend gaan houden.’

Marie-Thérèse: ‘Mij valt trouwens op dat medewerkers dit traject heel positief in gaan. Ze begrijpen dat het nodig is. Ze willen niets liever dan weer trots zijn op hun Woonpunt.’

### **Begin 2019 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. Die had betrekking op de jaren 2015 – 2018. Daar hebben jullie inmiddels het rapport van ontvangen. Welke lessen trekken jullie daaruit?**

Marie-Thérèse: ‘Vooral een bevestiging dat we op de goede weg zijn en dat we krachtig moeten blijven doorzetten, want huurders en stakeholders willen echt resultaten gaan zien van de verandering.’

Guido: ‘Een beetje dubbel is dan wel dat de visitatiecommissie in hetzelfde rapport erop wijst dat we op het tempo moeten letten. Dat we de veranderingen niet te snel doorvoeren. Maar goed, dat dilemma ervaren wij ook elke dag.’

### **In 2018 en 2019 heeft Woonpunt een flinke start gemaakt met de verduurzamingsopgave. Inmiddels zijn een heleboel projecten in uitvoering of voorbereiding. Is dit een eenmalige sprint of blijft dit het tempo waarop projecten worden opgestart?**

Marie-Thérèse: ‘Dit tempo blijft. We hebben een inhaalslag te maken. De komende tien jaar hebben we elk jaar een flink aantal projecten. We starten met de woningen die een laag energielabel hebben. Daar zit de meeste winst, ook voor de bewoners. Om gemiddeld label B te halen hebben we vanaf 2018 zo’n tien jaar nodig, mede omdat het zo duur is. We moeten de kosten spreiden.’

Guido: 'Wat ons daarbij zorgen baart, zijn de prijsstijgingen in de bouw. Die gaan ons vertragen als er niet iets gebeurt. We hopen dat het kabinet luistert naar de corporaties en ruimte geeft om het geld van de Verhuurderheffing in te zetten voor de verduurzaming. Anders gaat de sector het niet redden, vrees ik.'

Marie-Thérèse: 'Natuurlijk hopen we dat technologische vernieuwing leidt tot de kostenverlaging. Maar daar kunnen we niet voetstoots op rekenen. Het dilemma is dat we de euro's niet hebben om te experimenteren. We kunnen ons geen dingen veroorloven waarvan we over vijf jaar misschien spijt krijgen. We gaan voor technologie die zijn nut heeft bewezen. Wat we wel extra doen, is keuzes maken met het oog op de toekomst. Zoveel mogelijk materiaal gebruiken dat we over 75 jaar zonder al te veel milieubelasting weer kunnen afbreken.'

### **Jullie hebben het over de euro's. Hoe staat Woonpunt er nu financieel voor?**

Guido: 'We hebben ons huishoudboekje op orde. In de portefeuille met leningen en derivaten hebben we structuur aangebracht. Dat brengt rust. Op papier hebben we over 2018 winst gemaakt, omdat de waarde van ons woningbezit is gestegen. Maar dat zegt natuurlijk niet zoveel: als je naar de feitelijke euro's kijkt, dan hebben we nog steeds te hoge bedrijfskosten.'

### **Stel dat een volgend kabinet de Verhuurderheffing afschaft, wat betekent dat dan voor Woonpunt?**

Guido: 'Dan maken we nog steeds te hoge kosten. Elke euro die we aan onszelf uitgeven, kunnen we niet uitgeven aan onze woningen, buurten of bewoners.'

### **Maar zou Woonpunt dat geld dan kunnen gebruiken om, bijvoorbeeld, structureel de huurprijzen te verlagen?**

Marie-Thérèse: 'Nee, want we kunnen dat geld maar één keer uitgeven. De enige verstandige keuze is om het in de kwaliteit van woningen en buurten te steken. Daar hebben huidige en toekomstige bewoners het meeste aan. We kunnen de huur wel verlagen, maar wat heb je aan een goedkope woning die oncomfortabel en tochtig is, en waarvan de stookkosten hoog oplopen?'

Guido: 'We houden heel goed de vinger aan de pols als het om betaalbaarheid gaat. We houden minimaal tachtig procent van onze sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens van 640 euro. Dan is een gematigde huurstijging nodig om de kwaliteit van het woningbezit te verbeteren. De huurdersverenigingen begrijpen die keuze en steunen ons daarin.'

**Tot slot, in de benchmark die in 2018 werd gepresenteerd scoorde Woonpunt op geen enkel hoofdonderwerp een A. Op Duurzaamheid en Bedrijfslasten scoorde Woonpunt zelfs een C. Wanneer verandert dat?**

Marie-Thérèse: 'Niemand zit graag in de staartgroep. Ik weet zeker dat onze medewerkers dat ook niet leuk vinden. Maar de maatregelen die we nu nemen, gaan effect hebben. Slimmer werken met een kleinere bezetting van hogere kwaliteit. Omdat de benchmark altijd achterloopt op de actualiteit, zien we daar pas in 2021 op zijn vroegst resultaat van.'

Guido: 'Ondertussen investeren we in ons personeel; het werkplezier en de bevoegenheid verhogen. Want onze medewerkers zijn de echte versnellers. Als er meer *fun* komt, gaat de energie vanzelf omhoog. Wij zijn ambitieus, maar we moeten elkaar niet opjagen tot een hoogte die we niet kunnen halen.'

Marie-Thérèse: 'Ja, laten we vooral supergoed worden in ons gewone werk. Geen gekke dingen doen. Als huurders tevreden zijn, als gemeentes weten dat ze bij ons terecht kunnen, als we fijn en prettig samenwerken met onze partners, dan zijn we blij.'

# Genieten van het groen en de dieren

'Vroeger was dit een weiland waar onze pony's liepen', vertelt Chris Jamin, die hier samen met zijn dochter woont. 'Hier tegenover is een vogelvoerplaats. Wij en de mensen uit de wijk voeren er de vogeltjes. Dat is leuk om te zien.' Christine: 'Onze wijkbeheerder zie ik elke week wel door de straat lopen. Hij maakt altijd even tijd voor je. Als er iets is of gewoon voor een praatje.'



In  
gesprek  
met de  
huurders-  
verenigingen



De vier huurdersverenigingen van Woonpunt worden betrokken bij veel veranderingen: de nieuwe koers, het aannemen van nieuwe commissarissen en bestuurders en het opstellen van prestatieafspraken met gemeenten en corporaties. Een gesprek met Sjaak Mestrom van huurdersvereniging Groot Hoensbroek en John van Geel van Woonbelang.

### **Woonpunt is het afgelopen jaar flink veranderd; nieuw bestuur, nieuw MT, nieuwe koers. Hoe hebben jullie dat beleefd?**

Sjaak Mestrom: ‘Dat hebben we positief ervaren. We zagen van bovenaf de wil om te veranderen in de hele organisatie. Woonpunt wil echt de huurder centraal stellen. Bij ons eerste gesprek met Marie-Thérèse [Dubbeldam] zei ze al dat ze na drie of vier jaar alleen nog tevreden huurders wil. Toen hebben wij gezegd: maak dan je borst maar nat. Want zo snel gaat dat niet. Woonpunt moet eerst het vertrouwen terugwinnen. Dat komt nu langzaam terug. Het gaat natuurlijk ook met kleine stapjes. Soms zou ik willen dat het met grotere stappen ging. Medewerkers hebben natuurlijk wel tijd nodig. Er zijn nieuwe, frisse ideeën, maar sommige medewerkers zitten nog in het oude systeem vastgeroest.’

John van Geel: ‘Woonpunt is hier en daar nog zoekende en op plekken met personeel aan het schuiven. We hebben er veel vertrouwen in dat dat goed gaat. Wat ik vooral merk, is dat we met het nieuwe bestuur makkelijk kunnen praten over schrijnende kwesties. Ik heb er laatst een paar kunnen oplossen met hen. Ik weet niet of dat vroeger ook was gelukt.’

Sjaak Mestrom: ‘Over individuele gevallen kunnen we heel goed met Woonpunt praten. Gaat altijd goed.’

### **Jullie waren ook betrokken bij het aannemen van de twee nieuwe commissarissen, Ria Doedel en Bouwien Janssen. Hoe ging dat?**

Sjaak Mestrom: ‘Heel positief. Dat deden wij samen met twee mensen van de RvC en iemand van het wervingsbureau die alles in goede banen leidt. Opvallend was dat we bij allebei de sollicitaties unaniem waren in de keuzes.’

John van Geel: ‘In een cv kun je wel al lezen wat voor vlees je in de kuip hebt, maar tijdens gesprekken kom je er echt achter of iemand van de hoed en de rand weet. Of ze verstand van zaken hebben.’

### **Waren jullie tevreden over het huurbeleid? Jullie hebben daarbij adviesrecht.**

John van Geel: ‘We zijn content dat Woonpunt nu een heel sociaal huurbeleid voert.’

Sjaak Mestrom: ‘Dat is jaren niet zo is geweest in mijn ogen.’

John van Geel: ‘De mensen die nu de allerlaagste huren betalen, krijgen een huurverhoging van 4,1%. Dat klinkt fors, maar daar merken ze vanwege de huurtoeslag dus weinig van. Daarnaast is Woonpunt in 2019 gestopt met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Die mensen hebben de afgelopen jaren opgeteld een flinke verhoging voor hun kiezen gehad. Tijd om daarmee te stoppen. En tot slot: als iemand nu met zijn huur tegen de huurtoeslaggrens

aan zit, dan zorgt Woonpunt dat de huurprijs niet verder stijgt, zodat de huurder altijd huurtoeslag kan krijgen als dat nodig is. Dat is slim en sociaal.'

Sjaak Mestrom: 'We moeten het ook hebben over de totale woonlasten. Je moet de tent immers ook warm stoken.'

John van Geel: 'Klopt. Daar is Woonpunt ook mee begonnen. Ik zie dat in Marienberg flink wordt geïnvesteerd in energiezuinigheid. Daar betalen de mensen maar 18 euro meer huur. Ze kunnen daar zelfs driedubbel glas voor krijgen. Slim gedaan.'

### **Meneer Mestrom, in Hoensbroek is Woonpunt begonnen met twee projecten waarbij bewoners worden betrokken nog voor er ook maar een plan is.**

Sjaak Mestrom: 'Klopt, daar verwonderen mensen zich over. Ik vind het erg goed. Zo hoor je met mensen om te gaan. Op deze manier kan Woonpunt heel goed ophalen wat de behoeften van bewoners zijn. Slakhorst is een mooi voorbeeld: een werkgroepje van bewoners brainstormt daarover zonder dat er zelfs maar tekeningen zijn. De woningen worden gesloopt en in oude stijl teruggebouwd. Als je kijkt naar die voorbeeldprojecten, die zijn hartstikke mooi.'

### **Huurdersverenigingen in Nederland hebben allemaal moeite om actieve leden te werven. Wat doen jullie daaraan?**

John van Geel: 'Wij zijn met de Woonbond bezig met HO-plus. Dat staat voor huurdersorganisatie plus. Het doel is een beter functionerende huurdersvereniging. Vroeger bestond het bestuur uit vijftien mensen, waarvan er drie zo'n beetje al het werk deden. De kunst is om te verjongen en om daarbij mensen te vinden die iets concreets kunnen betekenen voor de organisatie. We hebben nu iemand gevonden die ons redactionele versterking biedt bij het samenstellen van ons huurdersblad.'

Sjaak Mestrom: 'Het moeilijke is dat je vist in de vijver van de sociale huurwoningen. Gemiddeld genomen wonen daar minder mensen die je kunnen helpen met de boekhouding of iets anders waar hulp bij nodig is.'

John van Geel: 'En de buurtplatforms krijgen geen subsidie meer. Dat werd betaald uit een pot die de corporaties op tafel hadden gelegd. Die is nu leeg. Nu zijn we de aansluiting in de buurten opnieuw vorm aan het geven.'

### **Zijn er dingen waar Woonpunt nu nog te weinig aandacht aan besteedt volgens jullie?**

Sjaak Mestrom: 'Wij vragen al jaren aandacht voor een betere controle op werkzaamheden die door derden worden uitgevoerd. Mensen klagen bij ons over de kwaliteit van het schilderwerk. Er is een verschil tussen onderhoud en cosmetisch onderhoud. Bij dat laatste kan het hout onder de laklaag knoetsjrot zijn.'

**Wordt dat nu niet opgelost met dat resultaatgericht schilderwerk? Dan wordt het schilderbedrijf voor een langere periode verantwoordelijk voor de kwaliteit van het schilderwerk. Als het niet goed is, moeten zij het overdoen en is het risico voor hen.**

Sjaak Mestrom: 'Ik heb daar nog niet zoveel vertrouwen in, want wie controleert dat dan?'

John van Geel: 'Dat resultaatgerichte werken werkt wel beter, denk ik. Wij kunnen niet zo op de vierkante meter controleren zoals Sjaak dat kan. Ons werkgebied is groter. Maar wij zagen wel dat er klachten kwamen van meerdere huurders over één schoonmaakfirma. In samenspraak met ons heeft Woonpunt besloten met die firma te stoppen. Dat hebben we goed opgelost. De nieuwe firma is duurder, maar Woonpunt betaalt voorlopig de meerkosten voor de zittende huurders.'

**Tot slot: de HBV's zijn ook betrokken bij de prestatieafspraken. Gaat dat goed?**

Sjaak Mestrom: 'Wij hebben ze afgelopen jaar voor het eerst ondertekend. Nu konden we ons vinden in de onderlinge afspraken. Inmiddels is doorgedrongen dat wij terecht hebben geklaagd over hoe in Hoensbroek lange tijd één andere corporatie weigerde om mensen met een rugzakje een woning te geven. Bij die andere corporatie is de hele leiding vervangen en het bestuur. Nu gaat het prima.'

John van Geel: 'Bij ons in Maastricht verloopt dat proces van prestatieafspraken redelijk tot goed. Het contact met de gemeenteambtenaren is goed. We worden uitgenodigd bij allerlei overleggen. Ook bij overleggen met de corporaties.'

Sjaak Mestrom: 'In Heerlen hebben ze het nu ook goed op de rit. We schuiven inmiddels ook overal bij aan, hoewel dat soms organisatorisch best lastig is. Er zijn in Heerlen vijf corporaties werkzaam en elf huurdersverenigingen.'

John van Geel: 'Waar ik blij mee ben is dat de prestatieafspraken straks per vier jaar worden getekend. Corporaties maken immers langjarige plannen, terwijl de prestatieafspraken per kalenderjaar worden opgesteld. Daardoor lopen ze nooit parallel met de plannen. Wel blijven we jaarlijks evalueren.'



# Een woning met een tuintje zou heerlijk zijn

Het gebouw waar Sophie Kerckhaert woont, gaat gesloopt worden. 'Wat ons betreft kan het niet snel genoeg gaan', lacht ze. 'Hier in de omgeving zijn weinig speelplekjes voor de kinderen. De buurt is de laatste tijd wel verbeterd. Er is minder drugsoverlast. Dat komt denk ik doordat je de wijkagent en beheerder meer ziet. Ook het contact met Woonpunt is beter.'



In  
gesprek  
met de  
Raad van  
Commissarissen



Een druk jaar voor de raad van commissarissen van Woonpunt: de nieuwe strategie werd vastgesteld, er kwam een bestuurswissel en de ontwikkeling van de organisatie was in volle gang. Een gesprek met commissarissen Henny Egberink (voorzitter) en Marc van Ooijen (lid op voordacht van de ondernemingsraad).

**Het is een drukke tijd. Buiten is Woonpunt bezig met een inhaalslag qua groot onderhoud en renovatie, binnen zijn organisatorische veranderingen gaande, evenals allerlei trajecten op het gebied van cultuur en personele ontwikkeling. Hoe houden jullie met zoveel beweging de vinger aan de pols?**

Marc van Ooijen: ‘Allereerst krijgen we veel informatie van de raad van bestuur, zowel schriftelijk als mondeling. In formele vergaderingen en in de diverse commissies waarin de RvC vertegenwoordigd is, gaan we daar dan dieper op in. Daarnaast is het de verantwoordelijkheid van elke commissaris om zich daarbuiten te vergewissen van wat er speelt. Er zijn commissarissen die op voordracht van de huurdersverenigingen of de ondernemingsraad in de raad zitten. Die wonen jaarlijks verschillende vergaderingen met die organen bij. Zo krijg je langs verschillende kanalen te horen wat er speelt.’

Henny Egberink: ‘We hebben bewust gekozen voor heel korte lijnen met het bestuur om de vaart er goed in te houden.’

**In 2018 heeft een bestuurswissel plaatsgevonden. Hoe hebben jullie dat aangepakt?**

Henny Egberink: ‘Laat ik vooropstellen dat ik goed begrijp dat die bestuurswissel best verwarrend kan zijn geweest voor de organisatie: je bent bezig met een grote verandering terwijl de oude bestuurder er nog zit. We wisten dat dat niet ideaal was, maar we zijn daar zorgvuldig mee omgegaan. Wat de nieuwe bestuurder betreft: die hebben we gekozen in nauwe samenspraak met Guido [Kerckhoffs]. Uiteraard is dat het primaat van de RvC, maar we keken niet alleen naar wat de kandidaat in huis heeft, maar ook of het klikte. Daarom zat hij bij de gesprekken. Vormen die een goed team? Vullen ze elkaar aan? Ze moeten het immers samen doen. Zo hebben we gekeken of de kandidaat zich kon vinden in de koers die Woonpunt heeft uitgezet, zowel qua strategie als qua organisatieverandering. We wilden immers niet het risico lopen dat dat nog voor grote discussies ging zorgen, al is het prima als er nog andere accenten worden gelegd.’

**Waar hebben jullie nog meer op gelet bij het aannemen van de nieuwe bestuurder?**

Marc van Ooijen: ‘Natuurlijk moeten de twee bestuurders goed kunnen samenwerken en elkaar aanvullen qua expertises, maar ze moeten elkaar ook scherp kunnen en durven houden. In overleg met Guido hebben we gekozen voor een collegiaal bestuur, dus geen lid en voorzitter, maar echte gelijkwaardigheid. Daarnaast vonden we het belangrijk dat de tweede bestuurder een vrouw was, om die verhouding op bestuurlijk niveau goed te hebben. Tot slot vonden we ervaring in de sector belangrijk, het liefst met kennis van vastgoed.’

### **Als jullie kijken naar afgelopen jaar, welke onderwerpen hadden dan jullie specifieke aandacht?**

Henny Egberink: ‘Ten eerste de nieuwe strategie. Ten tweede het vervangen van de bestuurder. Ten derde de cultuuromslag.’

### **Welke rol had de RvC bij de nieuwe strategie en bij de cultuuromslag?**

Marc van Ooijen: ‘De raad heeft behalve toezien meerdere rollen. We zijn ook adviseur van het bestuur. Met name bij de organisatieontwikkeling en de cultuuromslag hebben we die rol gepakt. Uiteraard wel op een manier die het bestuur vooruit helpt. Het bestuur is leidend, maar wanneer het spannend wordt, zitten we er dicht bovenop. Dan markeren we samen alle stappen.’

Henny Egberink: ‘Bij de strategievorming was de raad van commissarissen ook kaderstellend en hebben we samen met het bestuur het proces en de oogst van alle stakeholdergesprekken doorgenomen. Dat was een intensieve samenwerking.’

### **Maar ook bij de vorming van het nieuwe MT waren jullie kaderstellend.**

Henny Egberink: ‘Nou, we hebben sterk in overweging meegegeven aan het bestuur om van de vier nieuwe managers er minimaal twee van buiten te laten komen. Wij vonden het belangrijk dat er nieuw bloed kwam, nieuwe ervaring.’

Marc van Ooijen: ‘Daarnaast wilden we dat de kwaliteit van het nieuwe management niet ter discussie kon staan. Elke kandidaat moest op assessment. De reden was ook dat het MT tegenwicht moet kunnen bieden aan het bestuur. En het bestuur moet intern voldoende sparringpartners hebben.’

Henny Egberink: ‘Het is niet niks, naast een bestuurder het hele MT vervangen. De hele organisatie is daarvan afhankelijk.’

### **Vorig jaar hebben we in ditzelfde interview al gesproken over de integriteitskwesaties waar Woonpunt in 2018 mee te maken kreeg. Hoe kijken jullie nu aan tegen de wijze waarop Woonpunt daarmee is omgegaan?**

Henny Egberink: ‘We hebben dat geëvalueerd en achteraf zijn we heel blij dat we het zo zorgvuldig hebben aangepakt. Toen het speelde, hebben we telkens elke stap van het recherchebureau laten toetsen door een jurist. Iedere keer als we een zwaarder onderzoeksinstrument inzetten, maakten we zorgvuldig de afweging tussen de belangen van het individu, zoals privacy, en het belang van Woonpunt.’

Marc van Ooijen: ‘Van de individuele casussen hebben we met het bestuur afgesproken dat we daar een harde streep trekken. Onacceptabel. Geen gemarchandeer. Daarna volgt het cultuuraspect; met elkaar in gesprek gaan over de gedeelde normen en wat die betekenen. Daar hebben we bewust de tijd voor gepakt, want dat is een pittig proces. Vooral voor medewerkers. Ze moeten het gevoel hebben dat we het samen doen, dat het geen heksenjacht is.’

**In januari 2019 heeft de visitatie plaatsgevonden over de jaren 2015 – 2018. Het rapport is voorjaar 2019 verschenen. Welke lessen trekken jullie daar dan uit?**

Henny Egberink: ‘Het mooie aan de visitatie is dat het een overzicht geeft van de ontwikkelingen van de afgelopen vier jaar. Bovendien krijg je van de visitatiecommissie aanbevelingen waarmee de organisatie haar voordeel kan doen, vooral als die aanbevelingen uit de hoek van stakeholders komen. En vooral dat de nieuwe koers nog eens is getoetst bij stakeholders. Er is een hoop gebeurd de afgelopen jaren, maar alle stakeholders zeggen nu dat we op de goede weg zijn. Dat geeft vertrouwen.’

Marc van Ooijen: ‘Eens. Je kunt die veranderingen wel allemaal opschrijven, maar als ze niet worden herkend dan is het een papieren werkelijkheid. Gelukkig zien de huurdersverenigingen, de gemeentes en de collega-corporaties de veranderingen met eigen ogen gebeuren. Dat is heel positief.’

**Een van de conclusies uit de visitatie is ook dat stakeholders snel resultaten willen zien. Een andere conclusie luidt dat alle veranderingen in de interne organisatie gedoseerd moeten worden. Staat dat niet enigszins met elkaar op gespannen voet?**

Marc van Ooijen: ‘Ik begrijp wat je zegt. Het klinkt inderdaad tegenstrijdig. Maar dat hoeft helemaal niet zo te zijn. Natuurlijk zullen stakeholders zeggen: dit kan me niet snel genoeg gaan. Maar het is ook zo dat er veel op tafel ligt en dat medewerkers de kans moeten krijgen om mee te groeien. Het is niet zo alsof er nu helemaal niks is. Onze ervaring bij werkbezoeken is altijd geweest dat de mensen die buiten werken een goed contact en gevoel hebben bij onze huurders. Als er nu meer ruimte is en er actiever op wordt gestuurd, zullen zaken sneller worden opgepakt en veranderen.’

Henny Egberink: ‘De afdelingen Klant & Onderhoud en Klant & Leefbaarheid worden in 2019 opnieuw ingericht. Dat is een perfecte kans om dat samen met de huurdersverenigingen te doen. Dan zit het resultaat voor die stakeholder al in het veranderproces.’

Marc van Ooijen: ‘Dat vind ik een heel mooi voorbeeld dat je nu geeft. Als je een antwoord zoekt op een probleem, dan doe je dat samen met huurders, stakeholders en medewerkers. Dan wordt het een gezamenlijk leerproces en weet je meteen of het aansluit bij hun wensen en behoeften.’

Henny Egberink: ‘In 2018 zijn weer een heleboel vastgoedprojecten opgestart en het mooie is dat Woonpunt bij renovaties nu eerst met bewoners in gesprek gaat. Ophalen wat zij belangrijk vinden. Dan kun je later makkelijker je keuzes uitleggen. Dan begrijpen mensen dat de financiële polsstok maar zo lang is.’

**Er zijn wat wissels binnen de raad van commissarissen geweest afgelopen jaar. Hoe zorg je ervoor dat een commissaris helemaal up-to-date is bij zoveel veranderingen? Is het alleen inlezen of is er een inwerkprogramma?**

Marc van Ooijen: ‘Ik denk dat je niet in de valkuil moet stappen dat je nieuwe commissarissen gaat uitleggen hoe het allemaal zit en hoe het allemaal werkt binnen deze raad van commissarissen. Je moet juist ruimte laten voor de frisse blik, voor de verbazing.’

Henny Egberink: ‘Dat moet je inderdaad koesteren. Als het om de geschiedenis gaat, die zit aan tafel. Er is bovendien een overgangperiode tussen het vertrek van de ene commissaris en de komst van een nieuwe. En als je het recente visitatierapport en een paar jaarverslagen leest, dan ben je qua historie helemaal bij.’

Marc van Ooijen: ‘We hebben bij het werven van die nieuwe commissarissen juist gekeken naar die frisse inzichten die ze naar binnen konden brengen. Eén heeft veel ervaring met reorganiseren bij WML en als commissaris bij een andere grote corporatie, de ander heeft het nodige meegemaakt bij de Rabobank. Dat is een schat aan kennis en ervaring die we erbij hebben.’

**Vorig jaar zei u, meneer Egberink, in dit interview dat het voor Woonpunt nu een kwestie was van doen wat we beloven. Zit Woonpunt nu in de fase van doen of beloven? En waar blijkt dat voor jullie uit?**

Henny Egberink: ‘In de doe-fase, absoluut. Kijk alleen maar naar de renovatie- en onderhoudsprojecten die buiten zijn opgestart. En naar de wijze waarop dat gebeurt; samen met bewoners. Wij zien in elke vergadering van raad van commissarissen nieuwe projecten voorbij komen. Er zit vaart in.’

Marc van Ooijen: ‘Intern zijn heel veel zaken inmiddels opgepakt en afgerond. Dat zijn niet altijd zaken die voor de buitenwacht heel zichtbaar zijn. Kijk naar het risicomangement. Daarvan is jarenlang gezegd: dat moet beter. Guido [Kerckhoffs] en Peggy [Flos, de concerncontroller] hebben dat samen opgepakt en daar krijgen we nu zelfs complimenten voor van de externe toezichthouder.’

Henny Egberink: ‘Ja, daar zie je het ook aan. De Autoriteit woningcorporaties en het WSW zijn weer positief over Woonpunt. Ook de huurdersverenigingen zien vooruitgang. Dat kan alleen gebeuren als ze daadwerkelijk resultaten zien.’

**Als jullie één onderwerp mochten kiezen dat over een jaar helemaal op orde is, wat zou dat dan zijn? Bedrijfslasten verlaagd? Verduurzaming? Dienstverlening verbeterd? Iets anders?**

Henny Egberink: ‘Dat de organisatie staat als een huis. Dat alle medewerkers weer hartstikke trots zijn dat ze bij Woonpunt werken. Dat professionaliteit weer hoog in het vaandel staat. Als dat zover is, dan volgt de rest daaruit.’

**Ja? Is dat zo?**

Henny Egberink: ‘Ik denk het wel. Als de professionaliteit van de organisatie omhoog gaat, dan werk je slimmer en dalen je bedrijfslasten. Uiteraard moet daar actief op gestuurd worden en moet het realistisch zijn. Maar elders in de sector lukt het ook.’

Marc van Ooijen: ‘Dat geldt ook voor de dienstverlening. We hebben in de strategie opgeschreven dat we de huurder centraal zetten. De reikwijdte daarvan gaat ver. Dat betekent dat je als organisatie eerst intern afsprekt wat je daar precies mee bedoelt. En daarna ga je het doorleven en vertalen naar concrete acties. Dus als dat goed staat, gaan huurders vanzelf

merken dat we dat heel serieus nemen. Dat zit in afspraken en in gedrag. En dan zijn we terug bij wat Henny zegt: als de organisatie staat qua professionaliteit, is die betere klantbeleving daarvan een gevolg. Bij alles die vraag stellen: wat hebben onze huurders daaraan? Dat klinkt misschien als een cliché, maar is het niet.'

# Een bijdrage leveren aan de buurt

Debbie Markusse en Rachita Munshi zijn twee studenten die via Match Maastricht een bijdrage leveren aan de sociale samenhang in de buurt. 'Buurtbewoners wilden graag weer een plek waar ze samen konden komen. Zo kwamen we op het idee het grasveld om te toveren tot een gezellige ontmoetingsplek. Een grasveld waar de leefbaarheid groeit en bloeit.'





# Onze organisatie



De sleutel van ons succes zijn de medewerkers. Zij maken het elke dag opnieuw waar voor onze huurders. Om te zorgen dat ze daartoe in staat zijn, investeren we graag in de ontwikkeling van ons personeel. Op dit moment vraagt Woonpunt nogal wat van medewerkers. De organisatie zit immers al twee jaar in een stroomversnelling.

Hoe neemt Woonpunt medewerkers mee in de veranderingen die Woonpunt doormaakt? Los van alle projecten waar medewerkers bij betrokken zijn, vinden we het belangrijk dat we werken aan persoonlijk leiderschap. Met andere woorden: regie pakken over het eigen werk, de eigen ontwikkeling en de ambities voor de toekomst. Dat doen we op verschillende manieren. De eerste is dat we in 2018 zijn gestopt met de traditionele cyclus van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken. In de praktijk ervaren medewerkers deze gesprekken als onprettig; er werd bij de beoordelingsgesprekken teruggeblikt op zaken die in het verleden lagen, bijsturing was daardoor niet meer mogelijk. Het optimaal ontwikkelen en benutten van talent kwam onvoldoende aan bod. Leidinggevend ervaren de gesprekken vaak als een verplicht nummer, een administratieve handeling. In plaats daarvan houden leidinggevende en medewerker regelmatig een reflectiegesprek (continue dialoog) waarin de medewerker in beginsel de regie neemt over de te bespreken onderwerpen. Als handvat gebruiken we de vijfvingermethodiek. De leidinggevende helpt de medewerker bij zijn of haar ontwikkeling en groei. Het is een gesprek gericht op de toekomst, vanuit de gedachte van 'life long learning'.

Qua ontwikkeling van personeel zijn we met een inhaalslag bezig. Inmiddels is ons opleidingsbudget verdubbeld en zelfs dat is elk jaar uitgeput.

De tweede manier waarop we medewerkers meenemen zijn de inspiratiesessies. Een aantal keren per jaar houden we een sessie waarbij een inspirerende spreker komt praten over persoonlijk leiderschap of aanverwante thema's.

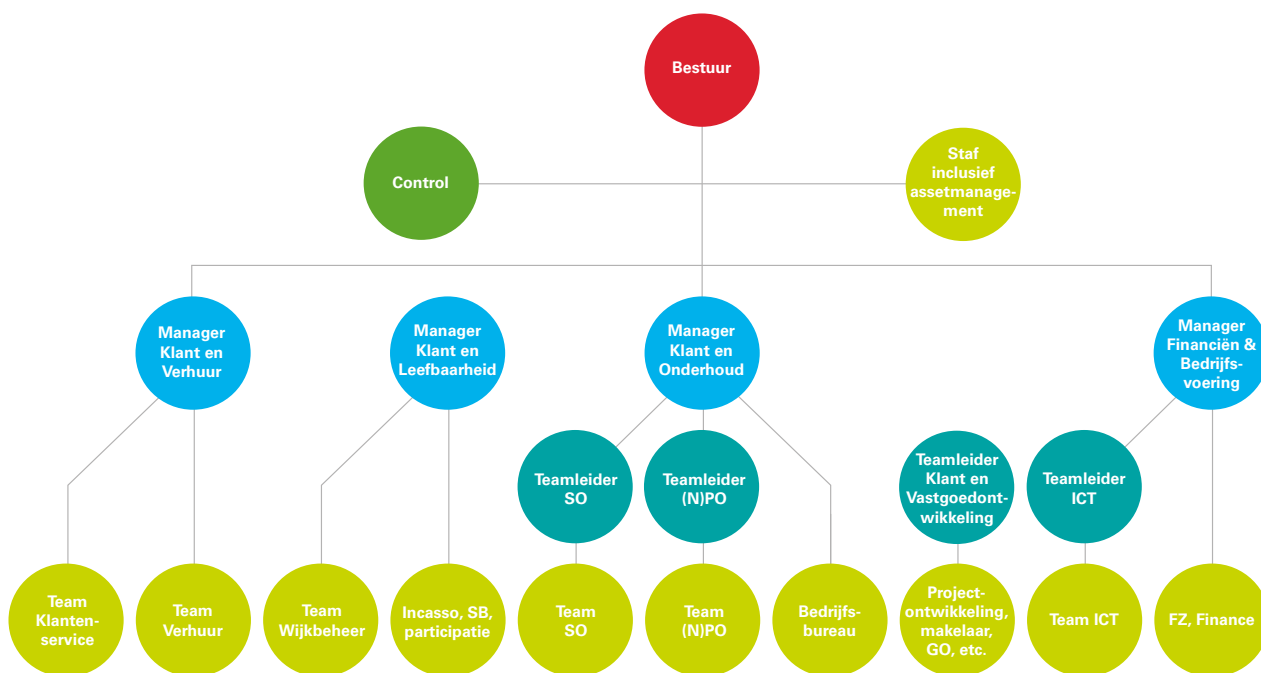
De derde manier is het houden van One Minute Coaching-workshops. Deze zijn gericht op het bevorderen van een positieve flow op afdelingen. Medewerkers leren elkaar aanspreken wanneer negativiteit de overhand dreigt te krijgen, maar ook om positieve zaken te onderstrepen en successen met elkaar te delen.

Goed voorbeeld doet goed volgen. Daarom houden management en een aantal interne adviseurs regelmatig heisessies onder leiding van een coach. Doel daarvan is om de gezamenlijke koers vast te houden, de gewenste cultuur te bevorderen, ideeën te vormen en samen vaardigheden aan te leren. Inmiddels zijn deze sessies uitgebreid met grotere groepen medewerkers om de olievlek binnen Woonpunt te vergroten. In 2019 zijn we begonnen deze sessies uit te breiden naar alle medewerkers, zodat iedereen de kans krijgt om mee te denken over het nieuwe Woonpunt. Het is een ideale manier om begrip over en weer te kweken voor de verschillende belevingswerelden bij bestuur en management enerzijds, dat zich bekommert om de continuïteit van Woonpunt op de langere termijn, en de medewerkers anderzijds die vaak heel andere zorgen hebben. Is er straks nog plek voor mij binnen Woonpunt? Kan ik hetzelfde werk blijven doen? Wat wordt er van mij verwacht?

### **Personeelsformatie**

Tegelijk kunnen we niet om de werkelijkheid heen dat Woonpunt in de laatste benchmark 12 procent meer personeel heeft dan vergelijkbare corporaties in het land. Waar de gemiddelde corporatie in Nederland 109 verhuureenheden beheert per fulltime-medewerker is dat bij Woonpunt slechts 97. Dat is deels terug te voeren op de strategische keuze om vooral te blijven

investeren in leefbaarheid. Om die reden heeft Woonpunt meer leefbaarheidspersoneel in dienst dan de meeste corporaties. We hebben overigens ook meer gestapelde woningen dan de gemiddelde corporatie en daardoor meer leefbaarheidsproblemen. Maar daarmee is slechts een deel verklaard. Sinds 2018 sturen we daarom gericht op wat we echt nodig hebben om onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Onze personeelsbezetting daalde van 185,5 fte eind 2017 naar 175,8 fte eind 2018 en verder naar een geschatte 164 fte eind 2019.



*Organogram per 31 december 2018*

Onze personeelsplanning met gewenste formatie herijken we elk jaar op basis van actuele ontwikkelingen. Op dit moment is Woonpunt zo hard in ontwikkeling, dat we de personeelsplanning vaker bijstellen. Plannen worden immers verder uitgewerkt en gefinetuned, waardoor de impact op de formatie ook steeds duidelijker wordt. Evident is dat de formatie de komende jaren fors daalt. Daar sturen we ook actief op. Ook sturen we actief op de flexibele schil, zodat we makkelijker en sneller kunnen inspelen op alle ontwikkelingen.

Beweging biedt kansen. Zowel voor de organisatie als voor onze medewerkers persoonlijk. De organisatie verandert en mensen die (te) lang op één functie hebben gezeten, grijpen nu hun kans. Dat bindt en boeit. Tegelijk bieden ingestroomde medewerkers een noodzakelijk nieuw perspectief waar we allemaal van kunnen leren. In ons online personeelsmagazine GO Woonpunt vertellen we o.a. deze verhalen: de medewerkers die na jarenlange stilstand een nieuwe uitdaging aangaan, vaak binnen, maar soms ook buiten Woonpunt.

De instroom (11 medewerkers), doorstroom (14 medewerkers) en uitstroom (25 medewerkers) zijn nog nooit zo hoog geweest als in 2018. Dat zal in 2019 niet anders zijn. De personeelskosten zijn in 2018 gedaald met 4,8 procent ten opzichte van 2017 en met 10 procent ten opzichte van 2016. In 2019 zet deze daling door.

### **Slim samenwerken**

Samen met andere corporaties kijken we of we bepaalde taken kunnen bundelen. Zo zijn er plannen om het VvE-beheer met een aantal corporaties gezamenlijk op te pakken. Dat bevordert de productiviteit en reduceert de kwetsbaarheid die samengaat met solofuncties. Op dezelfde manier hebben we de klachtencommissies van de Maastrichtse corporaties samengevoegd. Met Transferpunt werkten we in 2018 samen met de andere Limburgse corporaties op het gebied van HR ter bevordering van de duurzame inzetbaarheid, ontwikkeling van onze medewerkers en arbeidsmobiliteit.

### **Medewerkersonderzoek**

Het jaarlijkse medewerkersonderzoek van november 2018 toonde aan dat medewerkers plezier hebben in hun werk en achter de visie en doelstellingen van Woonpunt staan. Wat de betrokkenheid van medewerkers daarbij tekent is dat zij in het onderzoek zelf aangeven behoefte te hebben aan een centrale klantvisie. Die is inmiddels geformuleerd. Medewerkers ervaren verder een fijne werksfeer binnen teams. Er is een verbetering zichtbaar in de samenwerking tussen de afdelingen. Aandachtspunten zijn er ook: medewerkers spreken elkaar onvoldoende aan en de werkdruk is hoog, mede door de vele verbetertrajecten binnen Woonpunt.

### **Integriteitssessies**

In 2018 kwamen drie gevallen aan het licht van grensoverschrijdend gedrag op het gebied van integriteit. Daar zijn we allemaal erg van geschrokken. Als antwoord daarop zijn we een traject gestart met de psychologen van bureau Hoffmann. Zij gaan met groepen medewerkers de gesprekken aan over het gewenste gedrag en brengen samen met die medewerkers in kaart waarom medewerkers het gewenste gedrag soms niet laten zien. Zit dat in motivatie (niet willen), capaciteit (niet weten, kunnen) of gelegenheid (de mogelijkheid is er)? Daarna volgt een advies met oplossingen op drie vlakken: mens, organisatie en techniek. In de teams wordt besproken hoe deze oplossingen geïmplementeerd en geborgd kunnen worden. Woonpunt trekt een jaar uit voor het traject met Hoffmann, zodat het gewenste gedrag beklijft en verankerd wordt in de organisatie.

Uit zowel het medewerkersonderzoek als de integriteitsgesprekken bleek dat medewerkers binnen Woonpunt het soms lastig vinden om elkaar aan te spreken. Daaraan wordt, ook in het kader van persoonlijk leiderschap, aandacht besteed in de sessies One Minute Coaching.

## **Bedrijfslasten**

In de Aedes Benchmark die in 2018 is gepresenteerd, loopt Woonpunt qua bedrijfslasten behoorlijk achter op de rest. In deze benchmark worden corporaties ingedeeld in drie groepen: de koplopers (A) die vooroplopen met hun scores, de middengroep (B) en de achterblijvers (C). Met bedrijfslasten in 2017 van € 1.034 per vhe tegenover het gemiddelde in de sector van € 764 per vhe behoort Woonpunt tot de achterblijvers.

Hier brengen we verandering in. De hele organisatie voelt die urgentie inmiddels. Elke euro die wij uitgeven, is immers een euro die is betaald door een van onze huurders. Daarom zijn we het aan hen verplicht om hun geld zo doelmatig mogelijk te besteden.

We zijn sinds 2018 op alle fronten met heel veel verbeteringen bezig, waarmee we uiteindelijk ook de bedrijfskosten omlaag brengen: van lean-ontwikkelingen tot slimme samenwerkingsverbanden met andere corporaties. Maar de opbrengst zien we pas over een

paar jaar terug in de benchmark. Die loopt immers altijd twee jaar achter. Onze ambitie is niet om de goedkoopste te worden. We hebben immers ook heel bewust keuzes gemaakt in onze strategie of fors te investeren in leefbaarheid. Maar het gemiddelde moet haalbaar zijn. In de begroting 2019 – 2023 is een realistische netto-besparing ingerekend van € 5 miljoen op de personeelskosten (cumulatief). Ten opzichte van 2016 zijn de personeelskosten in 2018 bijvoorbeeld al structureel met 10 procent gedaald.

Wat hebben we in 2018 allemaal gedaan om de bedrijfslasten omlaag te brengen? Ten eerste hebben we een analyse laten maken waarbij Woonpunt is vergeleken met de best scorende corporaties in dezelfde grootteklasse en die qua woningbezit en werkgebied vergelijkbaar waren. Voor een stukje bleek onze strategische keuze om te investeren in leefbaarheid verantwoordelijk voor de hogere lasten, vooral ook omdat Woonpunt, ondanks dat de corporaties vergelijkbaar waren, fors meer gestapelde woningen had dan de andere. Hoe meer gestapelde woningen je hebt, hoe meer leefbaarheidsproblemen. Mensen zitten immers dicht op elkaar.

Maar het zit ook voor een deel in onze processen. Daarom zijn we in 2018 gestart met het lean maken van het verhuurproces, het mutatieproces en het onderhoudsproces. Daarover leest u meer in de hoofdstukken Klant & Verhuur en Klant & Onderhoud. Het uitgangspunt bij het lean maken van de processen is de klantwaarde verhogen, maar tegelijk ook alle kosten schrappen die daar niet aan bijdragen. Daarmee wordt de verhouding Fte-vhe gunstiger.

Daarnaast hebben we in 2018 flink gesneden in de eigen huisvestingskosten. We zijn van drie kantoren teruggegaan naar één. Het kantoorpand aan de Leidenlaan is verbouwd, medewerkers zijn uitgerust met mobiele middelen en flexwerken is de norm. Bijkomend voordeel is dat de eilandjescultuur is opgeheven.

Tot slot kijken we voortdurend naar alle besparingsmogelijkheden. Alles wat geld kost, en waar de huurder niet direct profijt van heeft, is niet langer een vanzelfsprekendheid binnen Woonpunt.

## **Privacy en de AVG**

Woonpunt heeft als uitgangspunt dat we compliant zijn aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Daar hebben we in 2018 hard aan gewerkt. De verantwoordelijkheden zijn als volgt belegd: de eindverantwoordelijkheid ligt bij bestuur, dat taken heeft gedelegeerd aan managers. Daarnaast hebben we een expertgroep AVG ingericht die de implementatie heeft gecoördineerd en die bovendien adviserend en ondersteunend is aan het bestuur.

In april 2018, voorafgaand aan de invoering van de AVG op 25 mei, hebben we een uitvoerige bewustwordingscampagne gehouden. Twee medewerkers van de expertgroep zijn langs alle werkplekken gelopen om te beoordelen of collega's zorgvuldig omgingen met privacygevoelige informatie. Complimenten voor goed gedrag, uitleg waar het beter kon.

Die rondgang diende twee doelen: directe bewustwording voor alle medewerkers én input voor een presentatie die de expertgroep hield voor alle medewerkers binnen Woonpunt. Door die rondgang sloot de presentatie perfect aan bij de beleving van medewerkers.

Daarnaast heeft de expertgroep het beleid rondom AVG opgesteld: het privacybeleid, het informatiebeveiligingsbeleid, het privacystatement voor de website en procedures en bewaartermijnen.

Tot slot heeft de expertgroep interviews afgenomen met afgevaardigden van alle functiegroepen. Deze interviews gaven input voor het verwerkingsregister. Welke gegevens vragen we op? Waarom vragen we die op? Hoe lang bewaren we die? Waar slaan we dat op? Ook kwamen uit deze interviews diverse actiepunten.

We zijn blij dat we sinds de invoering van de AVG de openheid hebben bereikt dat collega's datalekken, hoe klein ook, melden bij de expertgroep AVG. Door deze meldingen te doen, kunnen we de oorzaken achterhalen waar het mis gaat en bijsturen. Hier leren we van.

## Risicomanagement

Risico's nemen hoort bij ondernemen. Als we nooit een risico nemen, grijpen we ook nooit een kans. Vraag is alleen hoeveel risico we bereid zijn om te nemen. Daar moeten we wel over nadenken. Risico's kunnen we immers niet onbeperkt lopen en ook niet tegen elke prijs, dan zouden we niet lang bestaan als organisatie.

Woonpunt heeft daarom een nieuw systeem van risicomanagement geïmplementeerd. Daarbij hebben we een risk appetite opgesteld, uitgewerkt op basis van drie assen: financieel, imago en veiligheid. Bij de inventarisatie van de risico's hebben we ons niet beperkt tot financiële risico's. We hebben alle risico's gewogen en bij elk risico de vragen gesteld: Hoe groot is de kans dat het zich voordoet? En wat zijn dan de gevolgen voor Woonpunt? Kans maal impact. Daarbij keek de raad van commissarissen vooral van buiten naar binnen, en het managementteam van binnen naar buiten. Door beide perspectieven voortdurend aan elkaar te spiegelen is een goede score bepaald. Aan de hand van deze score en de risk appetite is beoordeeld of de risico's niet te veel beheerst worden en of er blinde vlekken zijn. De risico's die niet in lijn liggen met de risk appetite zijn benoemd als toprisico waarbij acties zijn benoemd. Risico's worden de verantwoordelijkheid van de leidinggevende die ze het beste kan beheersen. Daarom worden er risico-eigenaren op basis van proceseigenaarschap bepaald.

Het grootste risico dat Woonpunt loopt, is de afnemende leefbaarheid in de wijken. De kans dat het zich voordoet is groot, met de toename van mensen met een rugzakje in de wijken. Daar komt nog bij dat Woonpunt relatief veel gestapelde woningen heeft, waar leefbaarheidsproblemen sneller zichtbaar zijn. Als we niks doen, en de leefbaarheid loopt achteruit, leidt dat tot meerdere problemen: een slechte buurt, ontevreden huurders, leegstand door verloedering en imagoschade. Een belangrijke maatregel is de herinrichting van de afdeling Klant & Leefbaarheid in 2019 om slagvaardiger en efficiënter aan de leefbaarheid te kunnen werken.

Een ander goed voorbeeld van een risico is een onvoldoende lerend vermogen. Er is lang te weinig geïnvesteerd in de ontwikkeling van medewerkers. Het risico dat we daarbij lopen, is dat we als organisatie niet snel genoeg reageren op veranderingen. Ook datakwaliteit is een risico. Met de AVG zijn de gevolgen van een fout al snel heel groot, maar gelukkig is de bewustwording in de organisatie er inmiddels. We hebben allerlei afspraken en procedures over hoe we met data omgaan.

En dat brengt ons vanzelf bij de tweede stap: het benoemen van de beheersmaatregelen. Deze worden in kaart gebracht door de proceseigenaren met als doel om de beheersing meetbaar en inzichtelijk te maken. Bij het bepalen van de maatregelen maken we de afweging of de kosten van de maatregel opwegen tegen de risico's die verminderd worden. Het heeft immers geen zin om meer kosten te maken voor het beheersen van een risico dan het potentiële verlies dat we kunnen lijden. Een groot deel van de beheersmaatregelen die we gaan implementeren heeft betrekking op "soft controls". Voorbeelden hiervan zijn diverse beheersmaatregelen die gericht zijn op het ontwikkelen van medewerkers en leidinggevendenden. Daarnaast worden er ook beheersmaatregelen ingezet om de PDCA- cyclus te verbeteren zoals een jaarlijkse toetsing op de realisatie van het assetplan en diverse eerstelijnscontroles.

Hoe monitoren we de risico's? Op periodieke basis wordt gerapporteerd over de risico's. Dit gebeurt door de dagelijkse sturing en de operationele zaken middels de dashboards en performance sheets (zie hieronder bij *Verbeteren sturingsinformatie*). In de kwartaalrapportages wordt het effect en eventuele bijsturing van de beheersmaatregelen opgenomen. Jaarlijks herijkt het managementteam de risico's formeel in afstemming met de raad van commissarissen.

Gedurende het jaar vragen we de risico-eigenaren om voortdurend bewust te blijven van de actualiteit van de risico's. Dit doen we door externe ontwikkelingen te monitoren en gebruik te maken van actuele interne informatie zoals de performance sheets, de management letter van de accountant, het visitatierapport of de brieven van de toezichthouder. Indien nodig passen we de risico's gedurende het jaar al aan. De auditcommissie en de raad van commissarissen worden geïnformeerd over belangrijke wijzigingen.

De ambitie is om risicomanagement volledig in te bedden in de planning & control cyclus van Woonpunt. Dit betekent dat risicomanagement onderdeel wordt van het begrotingsproces 2019. Daarnaast koppelen we risicomanagement aan de afdelingsjaarplannen en aan de beoordelingscyclus.

### **Op welke risico's sturen we?**

Welke risico's lopen we als Woonpunt? Onderstaande risico's hebben we met z'n allen benoemd (van hoog naar laag risico). Per risico maakt de verantwoordelijke manager een actieplan, dat door de concerncontroller wordt getoetst. De voortgang bewaken we elk kwartaal.

1. Het risico op teruglopende leefbaarheid wijk
2. Het risico op onvoldoende executiekracht bij investeringen/onderhoud
3. Het risico op onvoldoende data-kwaliteit
4. Het risico op onvoldoende lerend vermogen
5. Het risico op niet-integer handelen
6. Het risico op onvoldoende kwaliteit van het bestuur/management
7. Het risico op een normstelling financiële ratio's in combinatie met prijsstijging leveranciers
8. Het risico op onvoldoende (psychosociale) veilige werkomgeving
9. Het risico op meer regelgeving
10. Het risico op onvoldoende vertrouwen bij toezichthouders
11. Het risico dat vastgoedaanbod en vraag qua prijskwaliteitverhouding uit de pas lopen

# Verbeteren van sturingsinformatie

Je buikgevoel vertrouwen is goed, maar je buikgevoel onderbouwen is beter. Daarom werkte Woonpunt in 2018 hard aan het verbeteren van de sturingsinformatie. Onze maandrapportages hadden vroeger een vertraging van dertig dagen. Daardoor liepen we altijd achter de feiten aan. Realtime sturingsinformatie stelt de gebruiker in staat om beslissingen te nemen op basis van actuele gegevens en zorgt ervoor dat we niet voor verrassingen komen te staan.

Onze managers hebben nu dashboards waarop ze elk moment van de dag actuele informatie krijgen over hoe hun afdeling presteert. Budgetten, ziekteverzuim, verwerking van reparatieverzoeken en klachten, ontwikkeling van de bedrijfslasten, huurachterstanden, huurderiving, enzovoort. Alles wordt elke dag bijgewerkt.

In 2019 worden de dashboards verder uitgebreid met gegevens die worden gebruikt door beleidsmedewerkers, zodat ook zij sneller kunnen acteren op ontwikkelingen.

Alle dashboards samen geven ons een heel goed beeld van waar we staan. Alles hangt immers samen. De onderhoudsstaat van woningen, het geld dat we daarvoor hebben, de leefbaarheid in de buurt, en de verhuurbaarheid hebben allemaal met elkaar te maken. Daarom houden we voortdurend het totaalplaatje in de gaten.

Datakwaliteit is daarbij nog een aandachtspunt. Onze business controllers helpen leidinggevenden vooraf met de vraag hoe de gegevens het beste gecontroleerd kunnen worden. Vervolgens houden zij gezamenlijk steekproeven om te kijken hoe betrouwbaar de gegevens zijn. Als laatste hebben we themacontroles die door de accountant of door de auditor worden uitgevoerd.

Met de jaarplannen en dashboards hebben we een mooi sturingsinstrument. In 2019 ontwikkelen we de jaarplannen en dashboards verder en integreren we ze beter met alle (interne en externe) rapporten die nodig zijn voor de sturing.

Voor 2019 letten we erop dat er voor elk team/afdeling in de plannen focus komt: we kiezen voor een beperkt aantal zaken, de belangrijkste die Woonpunt vooruit brengen. Daarnaast letten we beter op hoe de verschillende afdelingsplannen in relatie tot elkaar staan.



# Oren en ogen van de buurt sprak me aan

Ze is een van de eerste bewoners van haar flat. '16 jaar geleden ben ik hier naartoe verhuisd. Ik was meteen weg van de ruimte', vertelt Elfriede Kulmer. Ze werd lid van de Bewonersoverleg Commissie. 'We hebben veel voor elkaar gekregen. Het was achterom een wildernis, dat is een mooi stukje groen geworden. En de deuren gaan nu elektrisch open.'



# Klant & Verhuur



Iemand aan een nieuwe woning helpen: is er iets mooiers om te doen? Niet binnen Woonpunt. Dit is onze kerntaak. De medewerkers van de afdeling Klant & Verhuur helpen elk jaar zo'n tweeduizend mensen aan een woning. Uiteraard komt daar veel bij kijken, maar de kunst is nu juist om het snel en simpel te houden. In onze strategie zeggen we de klant centraal te stellen. Dus ook bij het verhuurproces. Daar hebben we in 2018 hard aan gewerkt.

Zo hebben we sessies gehouden met huurders die nog niet zo lang geleden het verhuurproces hadden doorlopen. Doel was te achterhalen hoe klanten het proces beleven. Tegelijk hebben we samen met collega's de volledige verhuurprocessen uitgeschreven, waarbij we tot de ontdekking kwamen dat deze vooral heel erg intern gericht waren. Processen waren door de jaren heen complex geworden en uitgegroeid tot "monsters". Volgende de principes van *lean* zijn medewerkers aan de slag gegaan om de processen terug te brengen tot datgene waar de klant behoefte aan heeft. Daar zijn we nog niet helemaal mee klaar, maar we hebben grote stappen gezet.

### **Voordeel voor de klant**

Een van de concrete veranderingen die we hebben doorgevoerd is de groepsbezoeking en het digitaal ondertekenen van het huurcontract in de woning. Zodra de huur wordt opgezegd, zoeken we nieuwe kandidaten en die gaan groepsgewijs naar de woning kijken terwijl de vertrekkende huurder er nog woont. Het voordeel voor de vertrekkende huurder is dat overnames snel geregeld kunnen worden, het voordeel voor de nieuwe huurder is dat het aantal bezoeken (naar de nieuwe woning of naar ons kantoor) tot een minimum worden beperkt, het voordeel voor de verhuurmedewerker is dat deze door regelmatige bezoeken aan de woningen een beter gevoel krijgt bij de straten of het gebouw, en het voordeel voor Woonpunt is minder huurdering (door minder overdrachtsmomenten in het proces en snellere verhuur).

Het resultaat van deze aanpassing is een verbetering van de klantbeleving. Vertrekkende huurders beoordelen het proces nu met een 7,4 (was een 7,2 in 2017), het zoeken van een woning en het betrekken van een woning worden allebei beoordeeld met een 7,8 (was 7,6 in 2017) en de medewerker die de groepsbezoeken en de contractondertekening begeleidt, wordt door huurders beoordeeld met een 8,4.

### **Reduceren huurdering**

Naast het verbeteren van de dienstverlening en klantbeleving, heeft het terugbrengen van huurdering hoge prioriteit. De afgelopen jaren is de reguliere huurdering binnen Woonpunt opgelopen tot circa 1,9%. Over een huromzet van circa 109,5 miljoen euro gaat het jaarlijks om zo'n 2 miljoen euro die verloren gaat. Dat bedrag kunnen we vervolgens dus ook niet besteden aan extra onderhoud, meer woningen of verduurzaming. Ons streven is om dit terug te brengen naar minder dan 1,4%.

Hoe gaan we dat doen? De eerste stap is het eerdergenoemde *lean* maken van de verhuurprocessen. De tweede stap, die we min of meer tegelijk nemen, is het realtime monitoren van de huurdering op complexniveau. De derde stap is het uitrusten van onze medewerkers met voldoende eigen verantwoordelijkheid en middelen om in te grijpen. Op deze manier weten we zeker dat als de huurdering in een complex te hoog blijft, het in elk geval niet aan de snelheid van de processen kan liggen. Dan moet er iets anders aan de hand zijn. Misschien is de huurprijs te hoog. Of zijn er leefbaarheidsproblemen. Misschien mikken we op een doelgroep die daar eigenlijk liever niet woont. Het verhuurprobleem wordt dan samen geanalyseerd met onze asset manager en opgelost.

### **Eerste aanspreekpunt voor bewoners**

Een apart team binnen de afdeling Klant & Verhuur is het Klant Contact Centrum (KCC). Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor klanten die bellen of mailen en daarmee een onmisbare schakel als het gaat om het lean maken van processen. Door de aard en hoeveelheid van de klantvragen te analyseren, geven zij duidelijke indicaties waar klantprocessen haperen of knellen.

Afgelopen jaren draaide dit team vooral op verouderde processen en er was geen drive tot vernieuwing en verbetering. Begin 2018 is gestart met een uitgebreid en intensief traject om het team door te ontwikkelen. Doelen zijn het reduceren van het aantal telefoongesprekken en het verhogen van de kwaliteit ervan. Hoe gebeurt dat? Onder meer door alles te meten, door individueel te sturen op de kwaliteit van de klantgesprekken, door de bezetting aan te passen aan de pieken en dalen en door systemen en instrumenten te introduceren, zoals een kennisbank, keuzemenu en een turftool. In 2019 moeten deze ontwikkelingen leiden tot een reductie van inkomende telefoontjes en een hogere kwaliteit van gesprekken met huurders.

### **Gastvrijheid**

Team KCC neemt het voortouw in een hospitality-traject waarvoor eind 2018 de voorbereidingen zijn getroffen en dat in 2019 wordt geïntroduceerd binnen Woonpunt. Aanleiding daarvoor was ons verbouwde kantoor met een open balie. Uiteindelijk hebben we besloten dit traject uit te breiden met medewerkers van verschillende frontoffice-afdelingen en zelfs staf. Klanten mogen zich straks in ons kantoor net zo thuis voelen als onze medewerkers.

### **En verder hebben we in 2018:**

- de omvang van onze betaalbare voorraad in stand gehouden: conform ons betaalbaarheidsbeleid had minimaal 80% van onze sociale huurwoningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (in 2018: 86,9%);
- een huurverhoging doorgevoerd van gemiddeld 1,7% (inflatie + 0,3%);
- passend toegewezen: 95,9% van alle nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag kreeg van ons een woning waarvan de huurprijs bij het inkomen past. De overige 4,1% hebben we gebruikt om mensen te helpen die vanuit herstructurering of vanwege medische indicatie een (andere) sociale huurwoning nodig hebben. Ook gebruiken we deze ruimte om via gerichte toewijzing de leefbaarheid in complexen te verbeteren;
- voldaan aan de EU-norm dat minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet zijn toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen onder de 41.056 euro;
- de samenwerkingsafspraken met gemeenten m.b.t. woningtoewijzing gehonoreerd;
- helaas bij 39 huurders de huurovereenkomst moeten laten ontbinden bij de kantonrechter vanwege huurachterstand. Vergeleken met voorgaande jaren een laag aantal, maar elke huurder is er een teveel.

### **Wat vinden huurders van onze dienstverlening?**

Woonpunt laat de dienstverlening meten door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Wat waren de scores eind 2018?

Totaalscore:	7,6 (streven: 8)
Klantcontact:	7,9
Woning zoeken:	8
Woning betrekken:	8,1
Huur opzeggen:	7,2
Reparaties:	8
Onderhoud:	7,3

De lagere score bij Onderhoud is voor twee derde te wijten aan gebrekkige communicatie van de desbetreffende medewerker van Woonpunt aan de klant: wat kan de huurder wanneer verwachten? In het traject Onderhoud aan Onderhoud (zie hoofdstuk Klant & Onderhoud) meer hierover. De lagere score bij huur opzeggen is terug te voeren op de inspecties en de vereiste herstellingen. In 2019 benchmarken we deze gegevens.

# De mensen groeten je op straat

Jeu Leurs en Nettie Simenon verhuisden in 2010 van een woning met tuin en zolder naar een appartement. 'Dan verdwijnt ineens de helft van je huisraad', weet Jeu. Maar ze zijn erg tevreden. Nettie: 'In het winkelcentrum maken vreemden gezellig een praatje.' Over het onderhoud is het stel ook te spreken. 'Zowel het schoonmaken als het groenonderhoud gebeurt prima.'



# Klant & Leefbaarheid



In de strategie 'Samen werken aan wonen' neemt leefbaarheid een prominente plek in. Huurdersverenigingen en bewonerscommissies hebben Woonpunt gevraagd om hier prioriteit aan te geven. Aan de nieuwe manager Ruud van den Heuvel de taak daar invulling aan te geven.

Hoe dicht staan we eigenlijk bij de klant? Hoe betrokken zijn we bij de buurt? Dat hebben we laten onderzoeken in het imago-onderzoek dat eind 2018 werd uitgevoerd. Daaruit bleek onder meer dat huurders ons ervaren als een corporatie op afstand. Daar willen we verandering in brengen. Onze afdeling Klant & Leefbaarheid gaat daarom op de schop.

### **Woonpunt een gezicht geven**

Nu zijn de functies binnen de afdeling smal en toegespitst op het soort problematiek: voor het dagelijks contact in de buurt is er de wijkbeheerder, die controleert of gebouwen en brandgangen schoon, heel en veilig zijn. Voor ernstige overlastklachten is er de sociaal beheerder. En voor mooie initiatieven in de buurt is er de participatiemedewerker. Gevolg: een bewoner kan bij complexe vragen of problemen snel het gevoel krijgen van het kastje naar de muur te worden gestuurd. Daarom gaan we van functiegericht werken, naar gebiedsgericht werken. Zo krijgt Woonpunt één gezicht per buurt als het om leefbaarheid gaat.

Deze nieuwe buurtcoördinator krijgt meer eigen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in zijn of haar werkgebied. Zo krijgen ze eigen budgetten die ze kunnen inzetten in complexen waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat. Op die manier kan de medewerker sneller afspraken met bewoners maken en sneller handelen. En krijgen onze bewoners één duidelijk aanspreekpunt voor leefbaarheid in de buurt.

### **Afwachten is geen optie**

In onze risicoanalyse staat de terugloop van leefbaarheid in de wijken op nummer één. De risico's zijn reëel; met name vanwege de toenemende extramuralisering neemt overlast toe. Ons leefbaarheidspersoneel rent zich het vuur uit de sloffen. Maar waar zijn ze nou de meeste tijd mee kwijt? Met welk type overlast hebben we te maken? Waar zit die precies? En welke vraagt de meeste aandacht? Een dergelijke analyse hebben we nooit eerder gemaakt. Dat is een prioriteit voor 2019.

Vanwege de risico's op afnemende leefbaarheid is afwachten tot we een overlastmelding krijgen, geen optie meer. We moeten dicht op de buurt en op de bewoners zitten om een gevoel te krijgen bij mogelijke probleemsituaties. Van reactief werken naar proactief.

Zo bezoekt de afdeling Klant & Leefbaarheid vanaf 2019 nieuwe huurders binnen zes weken nadat ze de woning hebben betrokken. Daardoor weet de bewoner straks makkelijker zijn of haar weg naar ons te vinden als er vragen of zorgen zijn.

Ook de banden met partners halen we aan. Samen met Maasvallei en Servatius kijken we hoe we Housing verder kunnen verbeteren, zodat bewoners met een zorgvraag nog beter gehuisvest kunnen worden. Daarnaast kijken we hoe we in de steden Maastricht en Heerlen beter en meer gebruik kunnen maken van de expertise van zorg- en welzijnspartners. In Parkstad huurden we een werkplek bij het Veiligheidshuis, zodat we dichter op onze partners zitten. En Buurtbemiddeling in Maastricht wordt meer ingezet door Woonpunt voor duurzame oplossingen van burenc conflicten.



### **Leefbaarheid meetbaar maken**

Tot slot maken we onze resultaten in 2019 meetbaar. Hoeveel nieuwe huurders hebben we nou echt bezocht? Hoeveel projecten hebben we in de wijken opgezet? Hoeveel overlastmeldingen hebben we opgepakt en wat was daarvan het resultaat? Dergelijke cijfers ontbreken nu en dat maakt sturen lastig.

### **En verder hebben we in 2018:**

- een project gestart met Relim waarbij we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt inzetten bij het opknappen en schoonhouden van brandgangen;
- het project 'ut Sjoenste Tuintje' gestart met vrijwilligers van het Leger des Heils. Zij helpen buurtbewoners die zelf niet meer in staat zijn hun tuin te onderhouden. Woonpunt leverde de benodigde materialen;
- hebben we bewoners laten meedenken over de invulling van het terrein dat braak komt te liggen als de voormalige aanleunwoningen in Malberg zijn gesloopt. Het wordt een bloemen- en vlindertuin die door het CNME en buurtbewoners wordt beheerd.
- wederom deelgenomen aan de Veilige Buurten Teams (Maastricht) en de Buurtteams Plus (Heerlen). Een schoolvoorbeeld van samenwerking tussen partners op operationeel-tactisch niveau. Door de bundeling van krachten van de woningcorporatie, politie, zorg- en welzijnsinstanties, bewoners en gemeente kunnen problemen snel worden aangepakt;
- met 20 bewonersoverlegcommissies gesproken over uiteenlopende kwesties die spelen in hun complexen;
- het eigen woonwensenfonds gebruikt om wensen van huurders in vervulling te laten gaan. Dit 'potje' is bedoeld om het wonen aangenamer te maken. Behalve initiatieven van bewoners voor buurt en aanvragen voor aanpassingen in de openbare ruimte worden hieruit ook kleine woningaanpassingen betaald die niet worden vergoed door de WMO, maar die wel het verschil kunnen maken tussen behelpen en prettig wonen;
- een pilot gestart in het belang van de bij. Wij onderzoeken of wij ons snoeibeleid kunnen aanpassen in het voordeel van het bijenvolk, zonder dat dit onze bewoners extra geld kost;
- Stichting Match de wijk ingehaald op twee locaties (Pottenberg en Caberg). Stichting Match zet zich actief in voor de leefbaarheid in de buurt. Dit door studenten met een leefbaarheidsopdracht in de buurt te huisvesten;
- een terugkerend bewonersinitiatief ondersteund. Vier keer per jaar organiseren de bewoners van de Via Regia samen een thema bijeenkomst. Dit jaar is onder andere Stichting Verkeersveiligheid op bezoek geweest en zijn de mergelgrotten van Maastricht belicht.

## **Duidelijk hennepbeleid**

Woonpunt voert een duidelijk, maar streng hennep- en drugsbeleid: bij elke constatering van een plantage of overtreding van de Opiumwet gaan we over tot huisuitzetting. Soms levert dat situaties op die niet iedereen begrijpt. In 2018 kwamen twee gevallen in de krant van huurders die vanwege hennep werden uitgezet. In één geval ging het om een alleenstaande moeder, in het ander geval om een huurder die van de gemeente een tweede kans had gekregen. Toch ging Woonpunt over tot uitzetting. Waarom?

## **Gevaarlijke situaties**

Illegale hennepcultuur is een criminele activiteit. Mensen die de plantage in hun woning dulden, worden daartoe vaak aangezet door criminele organisaties die mensen snel geld beloven. Een plantage brengt daarmee onherroepelijk een crimineel element in de buurt dat, als het eenmaal heeft postgevat, lastig is uit te bannen. Treden we hier laks tegen op, dan verloedert de buurt binnen no time. Daar hebben alle bewoners last van. Hetzelfde geldt voor drugsoverlast.

Een tweede reden is dat hennepcultuur vaak enorm gevaarlijke situaties creëert. Er wordt geknoeid met stroom, wanden worden doorgebroken, groeilampen zorgen voor brandgevaar. Woonpunt wordt bij het verwijderen van een hennepplantage vaak geconfronteerd met enorme kosten om de woning weer in orde te maken, kosten die in de meeste gevallen niet te verhalen zijn op de bewoners.

## **Heldere voorlichting**

Het enige dat bestand is tegen deze “hennepplaag” is een helder en eenduidig beleid. Uitzonderingen daarop ondermijnen onze positie in de rechtbank en zorgen ervoor dat criminelen deze uitzonderingen uitbuiten. Heldere voorlichting is daarbij noodzakelijk: onze bewoners moeten weten wat de gevolgen kunnen zijn van een illegale hennepplantage. In 2019 maken we daar, samen met stakeholders, nog meer werk van.

## **Politiek lef nodig**

Is huisuitzetting de meest effectieve oplossing voor het probleem? Nee, de enige oplossing die écht werkt, is legale hennepcultuur. Die haalt criminelen de wind uit de zeilen. Maar daarvoor is politiek lef nodig. Zolang hennepcultuur illegaal is, trekt het criminele activiteiten aan. Helaas zijn het de zwakkeren in de samenleving die daarvan de prijs betalen, de echte criminelen blijven vaak buiten schot.

*In 2018 hebben we helaas bij zes huurders de huurovereenkomst laten ontbinden via de rechter vanwege hennep of drugs. Negen huurders besloten de gang naar de rechter niet af te wachten en zegden zelf de huur op.*

# Klant & Onderhoud



In 2018 heeft de interimmanager Klant & Onderhoud een plan uitgewerkt om het onderhoud bij Woonpunt anders in te richten: beter voor de klant, beter voor Woonpunt, beter voor de medewerkers.

Als onderdeel van het project 'Onderhoud aan Onderhoud' gingen opzichters en andere medewerkers in gesprek met klanten die vlak daarvoor een klantproces rondom onderhoud hadden doorlopen. Gewoon eens luisteren naar wat een klant allemaal meemaakt als wij ons werk doen. Hoe beleefden zij dat? Wat konden de medewerkers anders doen? Opvallend was dat uit de gesprekken naar voren kwam dat klanten een stukje empathie misten: echt luisteren, meedenken, persoonlijke aandacht geven, je even verplaatsen in de situatie van de bewoner. Ook uit een analyse van de KWH-cijfers leren we dat het 'm daar vaak aan schort: twee derde van de negatieve klantervaringen is terug te voeren op onduidelijke of onvolledige communicatie tussen medewerker en bewoner. Het verleggen van de focus van proces naar klant, van beleid naar beleving, dat is de allerbelangrijkste kanteling die de afdeling in 2018 en 2019 doormaakt.

### **Metten van ervaringen**

Hoe bereiken we dat? In het lean maken van het onderhoudsproces bekijken we de knelpunten steeds vanuit het perspectief van de klant. Daarmee leert elke medewerker in dit traject dat de huurder het vertrekpunt is van al ons handelen. Als we het straks in de praktijk brengen, coachen we medewerkers in hun klantcontacten.

### **Principes van lean**

Een betere klantbeleving is een van de doelstellingen van het traject Onderhoud aan Onderhoud en misschien wel de belangrijkste. Maar het is niet de enige. We willen die betere klantbeleving namelijk bereiken tegen zo laag mogelijke kosten. Is dat mogelijk? Wij denken van wel. Door de principes van lean toe te passen, focussen we ons op wat belangrijk is voor de klant en halen we verspilling uit de processen. We zijn zo gewend om vanuit bedrijfsprocessen te denken, dat het even schrikken is wanneer je beseft dat het opvoeren van het formulier in het primaire informatiesysteem van nul tot generlei waarde is voor de klant. We hebben op dit moment veel administratieve handelingen in de onderhoudsprocessen, grotendeels het gevolg van de vele schotten en daardoor vele overdrachtsmomenten. Het resultaat van Onderhoud aan Onderhoud is straks ook een afdeling die zo is ingedeeld dat we voor de klant minder verschillende aanspreekpunten hebben, en minder tijd kwijt zijn aan overdracht en administratie. Dat verhoogt de slagkracht en de efficiency. Bijzonder is dat we het lean maken van de bedrijfsprocessen samen doen met de gebiedsaannemers die een sleutelrol vervullen bij met name het mutatieonderhoud.

### **In de praktijk**

Hoe zien we dat voor ons? De opzichters hebben straks hun eigen werkgebied met een vast aantal woningen. Ze kennen de bewoners, de wijken en de woningen. Ze zijn budgetverantwoordelijk en hebben een breder takenpakket. Dat maakt het werk meteen stuk interessanter voor medewerkers. Tegelijk zorgt Woonpunt voor duidelijkheid als het gaat om het gewenste onderhoudsniveau. Met name bij mutatieonderhoud spelen veel verschillende belangen: Wanneer is de klant tevreden? Hoe houden we de kwaliteit van de woning op orde? Welk kwaliteitsniveau vinden we goed? Hoe houden we het betaalbaar? Krijgen we de woning verhuurd? Deze vragen mogen niet bij elke mutatie opnieuw tot interne discussies leiden. Daar brengen we eenduidigheid in.

## **Slim besparen**

Als we kijken naar onderhoudskosten ten slotte, dan speelt bij Woonpunt vooral de vraag hoe we slim kunnen besparen. Door samen te werken met de collega's van Klant & Vastgoedontwikkeling proberen aan de voorkant na te gaan wat bepaalde keuzes bij renovatie en nieuwbouw uiteindelijk betekenen in het onderhoud in de jaren erna.

### **Verder in 2018:**

- We hebben een start gemaakt met het vervangen van 20.000 lampen in algemene ruimtes van complexen door LED. Daarbij zijn we op zoek gegaan naar kwalitatieve LED-verlichting waarbij de armaturen kunnen blijven hangen. Bij veel LED-lampen moet immers ook het armatuur worden vervangen, wat natuurlijk helemaal niet zo milieuvriendelijk is. De oplossing die Woonpunt gevonden heeft, zorgt ervoor dat de totale energiekosten die we doorberekenen aan huurders op jaarbasis met 65 procent daalt. Ook Woonpunt wordt er beter van: we hoeven niet meer elke twee jaar iemand naar het gebouw te sturen om lampen te vervangen. Dat scheelt heel wat uren onderhoud.
- We hebben het liftonderhoud op een slimme manier aanbesteed. Voorheen werd het liftonderhoud per complex aanbesteed aan verschillende onderhoudsdiensten. Dat resulteerde in allerlei verschillende contracten van 140 liftinstallaties bij negen verschillende onderhoudsbedrijven. Daar wilden we grip op krijgen. Moeilijk daarbij is dat liftonderhoud specialistisch werk is en daarmee een tamelijk gesloten markt. Uiteindelijk hebben ervoor gekozen het liftbeheer in zijn geheel uit te besteden aan één partij. Het onderhoud zelf is opnieuw aanbesteed en ondergebracht bij nog maar twee onderhoudsbedrijven met wie we prestatiecontracten hebben gesloten. Uitgangspunt daarbij is dat het onderhoudsbedrijf verantwoordelijk is voor de onderhoudsstaat van de lift. Bij elke storing zijn de eerste metingen en kosten voor rekening van het onderhoudsbedrijf, waardoor zij door het jaar heen sturen op zo goed mogelijk onderhoud en zo min mogelijk storingen. Het resultaat van deze nieuwe aanbesteding is dat de onderhoudskosten met 20 procent zijn gedaald, de exploitatiekosten met 50 procent zijn teruggebracht en – de grootste winst voor bewoners – het aantal storingen wordt teruggebracht.
- We hebben het onderhoud aan de collectieve cv-installaties slim aanbesteed. Voorheen hadden we allerlei losse contracten met verschillende onderhoudsbedrijven. Net als bij het liftonderhoud hierboven hebben we gekozen voor nog maar twee onderhoudsbedrijven die bovendien een prestatiecontract hebben ondertekend waarin harde KPI's zijn afgesproken m.b.t. snelheid van reageren bij storingen, rendement van de ketel, staat van onderhoud van de installatie. Omdat zij verantwoordelijk zijn voor storingen, hebben de onderhoudsbedrijven er alle belang bij de ketels voortdurend op een goed niveau te houden. Het voordeel voor bewoners is minder storingen. Het voordeel voor Woonpunt is dat we goedkoper uit zijn en onderhoudskosten exacter kunnen begroten.
- We zijn een pilotproject gestart met resultaatgericht schilderwerk. Normaliter rekenen we per complex gemiddeld om de zes jaar een schilderbeurt in. Die wordt aanbesteed en de laagste inschrijving krijgt de opdracht. Maar zijn we daarmee ook het beste uit? Als om wat voor reden dan ook toch eerder een nieuwe schilderbeurt nodig is, bijvoorbeeld al na twee of drie jaar, dan is dat risico voor Woonpunt. Bij resultaatgericht schilderen sluiten we contracten voor een aantal jaren tijdens welke het schilderbedrijf verantwoordelijk blijft voor de kwaliteit van het schilderwerk. Daardoor denken zij mee over hoe het schilderwerk bij een complex het beste kan plaatsvinden en maken wij optimaal gebruik van hun kennis en expertise. De winst is: een hogere kwaliteit schilderwerk tegen lagere kosten. Voor de schilderbedrijven betekent het meer continuïteit qua werk. In 2017/2018 hielden we een eerste pilotproject met resultaatgericht schilderwerk. In 2019 volgde een tweede pilot met zes schilderbedrijven.

# Hemel en aarde bewogen voor deze woning

'We hebben op vier plekken in Hoensbroek gewoond. In die tijd hebben we nooit problemen met Woonpunt gehad', vertelt Hein de Jong. 'Behalve de afgelopen twee jaar', vult Ans aan. Door de ziekte van Hein moest het stel gelijkvloers gaan wonen. 'Ik heb hemel en aarde moeten bewegen om deze woning te krijgen.' Nu genieten ze volop van hun nieuwe plek.



# Klant & Vastgoed- ontwikkeling



Na jaren van stilstand is Woonpunt weer volop aan het renoveren. Ook nieuwbouw bereiden we voor. Onze gloednieuwe afdeling Klant & Vastgoedontwikkeling heeft haar handen vol. Niet alleen aan de vastgoedontwikkeling, maar juist ook aan de klant.

In 2018 kwam een einde aan de jarenlang investeringsstop. Projecten die we eerder noodgedwongen op de lange baan moesten schuiven, konden we nu weer opstarten. Maar voordat we de mouwen opstroopten, vroeg de nieuwe afdeling, onder leiding van teamleider Vivian Jaspar, zich af hoe zij de klant centraal kon stellen. Dat was immers de belofte die we gedaan hebben in onze strategie.

### **Eerst praten met bewoners**

In het verleden maakte Woonpunt de plannen en ging daarna met bewoners in gesprek, met als enige doel zoveel mogelijk medewerking van bewoners te krijgen. De heersende gedachte was: wij weten wat er met die woningen moet gebeuren. Daar denken we nu anders over. De bewoners zijn de experts. Daarom gaan we nu vooraf met bewoners in gesprek, nog voordat ook maar één letter van het renovatieplan op papier staat.

Bij het complex aan de Marktstraat in Hoensbroek, waarbij 121 appartementen worden gerenoveerd, deden we dat voor het eerst. Onze projectontwikkelaars gingen met een grote groep bewoners in gesprek over hun wensen. Wat hebben we daarvan geleerd? Onder andere dat je de wensen van bewoners nooit van te voren kunt invullen. Bij veel complexen willen bewoners dichte balkonhekken, vanwege de privacy. De bewoners van de Marktstraat wilden precies het tegenovergestelde: zij wilden open balkonhekken zodat ze naar buiten konden kijken. Doordat aan de voorkant te vragen, kunnen we dat meenemen in de plannen. Een ander leerpunt is dat bewoners bij begrippen als *duurzaamheid* en *gevelisolatie* veelal hun schouders ophalen. Maar vraag ze naar tocht bij het kozijn en dan hebben ze je echt wat te vertellen, vooral in woningen met energielabel E en F.

### **Bewoners zijn de experts**

Het voordeel van bewoners vroeg betrekken bij de plannen is dat we hun wensen kunnen meenemen in de plannen. Voorheen was het vaak zo dat we met kant-en-klare plannen de buurt in gingen, en dan kwamen de vragen of, erger, gingen de hakken in het zand. Nu doen we het samen, met als aanvullend voordeel dat bewoners elkaar overtuigen van het nut van bepaalde maatregelen. Zoals een van onze medewerkers het opmerkte: Woonpunt heeft experts op heel veel gebieden, maar we hebben geen experts in dienst die weten hoe het is om in dat gebouw te wonen, in die buurt of die straat. Die experts zijn de bewoners. De pilot aan de Marktstraat heeft ons veel positiefs opgeleverd. Het uitgangspunt – om bewoners nog voor planuitwerking te vragen om mee te denken – is inmiddels beleid geworden. We passen hetzelfde principe toe bij de herbouw van de Hoensbroekse wijk De Slak.

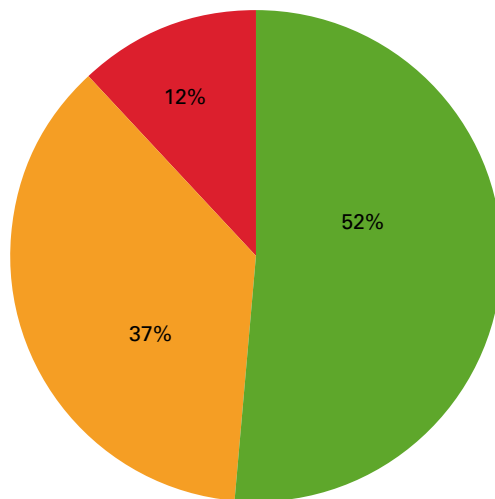
Een ander belangrijk thema in 2018 is de krapte in de bouw. Aannemers hebben het soms zo druk dat ze weigeren om mee te doen met een aanbesteding. Woonpunt werkte van oudsher met een groep van dezelfde aannemers. Dat hebben we in 2018 en 2019 opengebroken, ook vanwege het gevaar van te innige werkrelaties, daarbij behorende blinde vlekken en het risico op belangenverstrengeling. Het verleden heeft ons geleerd dat we daar alert op moeten zijn. De krapte in de bouw brengt het risico met zich mee van prijsopdrijving. Om er zeker van te zijn dat de prijzen waarmee we gerekend hebben in de begroting realistisch zijn, hebben we de grote projecten door een extern bureau laten ramen. Zo weten we zeker dat we ook kunnen waarmaken wat we beloven.



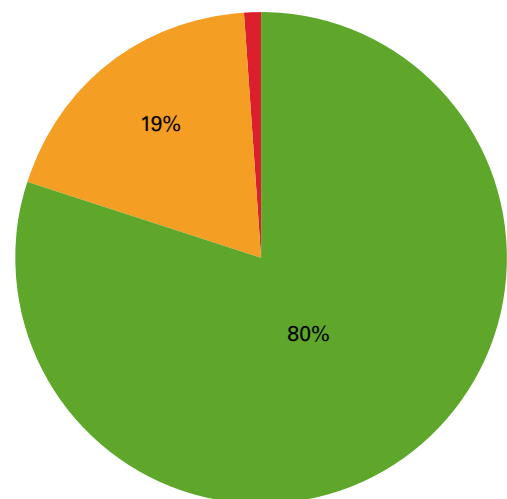
Tot slot is duurzaamheid een belangrijk thema waar Klant & Vastgoedontwikkeling mee bezig is. Ze laten zich daarbij begeleiden door de experts van The Natural Step. In de filosofie van The Natural Step is duurzaamheid veel meer dan het isoleren van woningen en het gebruik van duurzame energiebronnen. Zij kijken naar de impact van ons werk op de omgeving op de langere termijn. Een voorbeeld is het gebruik van isolatiemateriaal dat nooit vergaat. De woning is daarmee voor 50 of 75 jaar goed geïsoleerd. Maar daarna? Bij sloop kan het spul niet worden gerecycled. Het kan zelfs maar met moeite worden verbrand. Op advies van The Natural Step werkt Woonpunt daarom alleen nog maar met natuurlijk isolatiemateriaal. Bij de renovatie van de Maastrichtse wijk Mariaberg passen we voor het eerst vlasisolatie toe. De ervaringen delen we met onze collega-corporaties.

## Verduurzaming

Verdeling energielabels 2018



Prognose 2028



- Groen = A, B, C
- Oranje = D, E
- Rood = F, G

Gemiddelde EI	1,79
Gemiddeld gasverbruik	1.414 m <sup>3</sup> / woning
Gemiddelde CO <sub>2</sub> -uitstoot	3.062 kg / woning

**Waar zijn  
we aan  
de slag**





## 20 kamers ombouwen tot 16 studio's

### Dr. Poelslaan, Geleen

- Voor cliënten van een zorgpartij
- Investering: ca. € 0,6 miljoen
- Start: november 2018
- Oplevering: maart 2019



### Hermelijn- en Tielcelijnstraat, Maastricht

- Energielabel na renovatie: A++
- Investering: ca. € 10 miljoen
- De eerste bewoners hebben de sleutel al! Fase 2 wordt uitgevoerd
- Oplevering: eind 2019

## Renovatie en verduurzaming 89 appartementen



### Nazareth, Maastricht

- Energielabel na renovatie: A
- Make-over van de straat
- Investering: ca. € 10,7 miljoen
- In uitvoering
- Oplevering: eind 2019

## Renovatie en verduurzaming 179 gezinswoningen



### Kasteel Liebeekstraat, Nazareth, Maastricht

- Energiezuiniger: van label D naar label A
- Investering: ca. € 1 miljoen
- Opgeleverd in juni 2019

## Groot onderhoud aan 30 appartementen



**Kasteel Erensteinstraat,  
Nazareth Maastricht**

- Energielabel na oplevering: A
- Duurzaam isoleren
- Investering: ca. € 1,2 miljoen
- We starten na de zomer 2019
- Oplevering: eind 2019

**Renovatie en verduurzaming  
16 gezinswoningen**



**Groot onderhoud aan  
35 gezinswoningen**

**Kasteel Liebeekstraat,  
Nazareth, Maastricht**

- Energiezuiniger: van label D en E naar label A
- Investering: ca. € 2 miljoen
- Opgeleverd in juni 2019



**Pater Alexanderstraat,  
Itteren, Maastricht**

- Energielabel na renovatie: A + Sociale huur
- We werken de plannen uit met de bewoners en de aannemer.
- Oplevering: eind 2019

**Renovatie en verduurzaming  
14 patiowoningen voor senioren**



**Renovatie en verduurzaming 142 woningen  
met duurzame materialen**

**Mariaberg, Maastricht**

- Energielabel na renovatie: A
- Investering: ca. € 6,8 miljoen
- Uitvoering is gestart
- Oplevering: zomer 2020



**Kasteel Wolfraathstraat,  
Nazareth, Maastricht**

- Warmtepomp, zonnepanelen en volledig isoleren buitenschil
- Energiezuiniger: van label E naar label A+
- Investering: ca. € 2,7 miljoen
- We starten in 2019
- Oplevering: 2020

**Verduurzaming  
41 appartementen**



**Pannenberg, Hoensbroek**

- Energielabel na oplevering: A
- Ketelhuis vervangen
- Make-over voor het gebouw
- Start: najaar 2019
- Oplevering: voorjaar 2020

**Renovatie en  
verduurzaming  
42 appartementen**



**Laurierstraat, Hoensbroek**

- Label A na oplevering
- Toegankelijk maken voor senioren
- Grotere badkamer
- We starten najaar 2019
- Oplevering: voorjaar 2020

**Renoveren en verduurzamen  
56 appartementen**



**Oranjelaan, Geleen**

- Energielabel na oplevering B
- We starten voorjaar 2020
- Oplevering eind 2020

**Renovatie en verduurzaming  
49 woningen**



## Nieuwbouw 24 appartementen, geschikt voor senioren

### Aldenhofpark, Hoensbroek

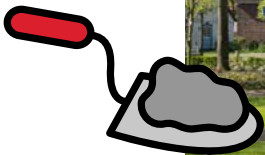
- Gasloos en heel energiezuinig
- Sociale huur
- Start: 2020
- Oplevering: 2021



## Sloop en nieuwbouw van de hele wijk (169 woningen)

### Slak-Horst, Hoensbroek

- Bijna Energie Neutraal Gebouw
- Sociale huur, meer differentiatie voor gezinnen maar ook senioren
- In oude stijl herstellen
- We werken de plannen uit met de bewoners, we starten in 2020
- Oplevering: 2024 is de hele wijk klaar



## Renovatie en verduurzaming 83 gezinswoningen

### Nazareth, Maastricht

- Energielabel na renovatie: A
- Make-over van de straat
- Sloop 35 woningen om ruimte te creëren voor groen en parkeren
- Plannen maken we samen met bewoners
- We starten in 2020
- Oplevering: 2022



## Renovatie en verduurzaming 121 appartementen

### Marktstraat, Hoensbroek

- Lagere energierekening voor bewoners (label A)
- Make-over voor het gebouw
- Prettiger wonen voor senioren
- Plannen maken we samen met bewoners
- Start bouw: voorjaar 2020
- Oplevering: 2021

# Financiën & Bedrijfsvoering



In 2018 kwam Woonpunt er financieel bovenop, nadat we enkele jaren eerder door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) waren gewaarschuwd dat we onze financiële ratio's niet haalden. In september 2018 kregen we van dezelfde Aw te horen dat 'uit de financiële ratio's valt op te maken dat de financiële continuïteit vooralsnog voldoende is gewaarborgd.'

## Algemeen

Wat hebben we gedaan om dat te bereiken? Allereerst hadden we het verbeterplan waarvan de collectieve verkoop van woningen in het geliberaliseerd segment deel uit maakte. De circa dertig miljoen die we daarmee ophaalden, hebben we gebruikt om leningen af te lossen.

In 2018 zijn 3 derivaten doorgezakt in gekoppelde leningen, waardoor we minder gevoelig zijn voor renteontwikkelingen. In december 2018 heeft Woonpunt een deel van haar overtollige middelen ingezet om 13 leningen met een restschuld van € 24 miljoen vervroegd af te lossen, exclusief de boeterente van € 5,1 miljoen. Voor deze transacties is goedkeuring ontvangen van Aw en WSW.

2018 is het eerste jaar waarbij in de toelichting een enkelvoudige naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht zijn opgenomen. Deze overzichten zijn gebaseerd op het op 7 november 2017 door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel. Zo geven we inzicht in de resultaten van beide afzonderlijke portefeuilles. Verder is dit jaar het waardebegrip *beleidswaarde* geïntroduceerd.

Tot slot heeft Woonpunt in 2018 een verdere slag gemaakt met de optimalisatie van de financieringsportefeuille en het bijbehorende risicoprofiel.

## Marktwaaarde en implementatie beleidswaarde

2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt. Hierdoor is de marktwaaarde van de woningportefeuille van Woonpunt gestegen. De totale waarde van de woningportefeuille in exploitatie is met € 163 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.697 miljoen. Een waardegroei van 10,6 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin een bepalende factor. Opvallend is dat het vastgoed in Parkstad een inhaalslag laat zien. Door de schaarste in het aanbod zijn beleggers weer geïnteresseerd in vastgoed in deze regio, waar dit in vorige jaren beduidend minder het geval was.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.



## **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip: beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het *Verticaal toezichtsmodel* van de Aw en WSW. 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zijn input voor de Aw en WSW om een definitieve sectornorm voor de *loan to value* (LTV) en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Het is bovendien de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van Woonpunt in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van Woonpunt niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit 2018 kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met onderstaande punten.

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast aan de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonpunt van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen en prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- De bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) die ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000

<b>Marktwaarde</b>		<b>€ 1.697.576</b>
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€ 175.228	
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur.	€ 233.770	
Goed onderhouden huizen vinden we belangrijk.	€ 96.506	
Beheer: Alles rondom het verhuren en beheren van onze huizen regelen we tot in de puntjes.	€ 82.348	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€ 1.109.724</b>

De marktwaarde is de waarde van onze huizen als we deze verkopen voor een commerciële prijs. De beleidswaarde is de waarde van onze huizen, waarbij we rekening houden met de dingen die we doen om onze huizen niet te verkopen, maar te blijven verhuren zoals wij vinden dat het moet gebeuren.

Bij een eigen vermogen van € 1.135 miljoen betekent dit dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit percentage aan fluctuaties onderhevig.

## Leningen en derivaten

In 2018 is onze leningenportefeuille geherstructureerd, en dan met name de derivaten. Woonpunt heeft bij vier banken derivaten die zijn gekoppeld aan langlopende leningen. Bij sommige derivaten geldt een stortingsplicht als de rente daalt. Als gevolg van de Vestia-affaire verplicht het ministerie corporaties om een buffer aan te houden om te allen tijde een rentedaling van 2% te kunnen opvangen. Naast de stortingsplicht kennen sommige derivatencontracten zogenaamde ‘breaks’. Dat zijn momenten waarop een van de twee partijen ervoor kan kiezen het contract af te wikkelen op basis van de dan geldende rentestand.

Dat betekent dat de rente die de derivaathouder over meerdere jaren kwijt zou zijn, in één keer moet worden opgehoest. Onderaan de streep kost dat niet meer, maar het kan wel voor liquiditeitsproblemen zorgen. Ook daarom moeten corporaties die buffer aanhouden.

Redenen genoeg om van die derivatencontracten af te willen. Woonpunt was al jaren met de banken en het WSW in gesprek om de derivaten te verwerken in leningen. Banken willen ook vaak van die derivatencontracten af, omdat zij verplicht zijn solvabiliteit aan te houden. Hun risicoprofiel verbetert als ze de derivatencontracten kwijt zijn. Het WSW had echter lange tijd moeite met het verwerken van derivatencontracten in leningen. Omdat het WSW garant staat voor de hele sociale huursector, is het voorzichtig met wat het wel en niet aan leningen borgt. Een lening waarin een derivatencontract is weggewerkt was om die reden lange tijd onbespreekbaar voor het WSW. In 2018 is de regelgeving verruimd, waardoor het WSW ons kon toestaan drie derivaten op te heffen. Dat is gelukt zonder hogere rente.

In 2019 zijn we met andere banken in gesprek om ook daar derivatencontracten, waarbij stortingsplicht en/of een break geldt, te verwerken in een lening. Het voordeel daarvan is dat onze ratio's verbeteren en we het geld dat we eerst als buffer moesten aanhouden, kunnen inzetten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Het gaat om tientallen miljoenen die niet langer als 'dood geld' hoeven te worden betiteld.

## Financiële continuïteit

Woonpunt stuurt voor het borgen van de financiële continuïteit voor de lange termijn op een robuust eigen vermogen en voor de continuïteit op de middellange en korte termijn op de beschikbaarheid van voldoende kasmiddelen.

Woonpunt stuurt daarbij op vier ratio's:

1. De Interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan of we met onze operationele kasstroom de rentelasten kunnen betalen. Woonpunt streeft naar een gecombineerde ICR voor DAEB en niet-DAEB samen van minimaal 1,5. Aw normen zijn 1,4 voor DAEB en 1,8 voor niet-DAEB. Woonpunt voldoet voor het jaar 2018 niet aan de interne norm voor de DAEB-portefeuille en de totaalportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door de agio ad € 5,1 miljoen die ten laste van het renteresultaat is gebracht. Dit is een bewuste keuze van Woonpunt waarbij Woonpunt overigens wel blijft voldoen aan de eisen van Aw en WSW, aangezien de ICR wordt getoetst op basis van een 5-jaars gewogen gemiddelde.
2. De LtV, ofwel Loan to Value: de verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van ons woningbezit (op basis van beleidswaarde). Woonpunt voldoet aan de norm van Aw en WSW van maximaal 75% voor zowel de DAEB- alsook niet-DAEB portefeuille afzonderlijk, maar nog niet aan onze eigen norm van maximaal 72,5% voor de totale portefeuille, vandaar dat we de komende jaren naast investeren ook leningen blijven aflossen.
3. De solvabiliteit: dit is het eigen vermogen gedeeld door het totaalvermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit laat zien welk deel van onze totale bezittingen gefinancierd is met het eigen vermogen. Woonpunt streeft naar een solvabiliteit van 25%, voor DAEB en niet-DAEB samen. Naast sturing op portefeuilleniveau is voldoen aan de sectornormen van 20% voor de DAEB-portefeuille en 40% voor de niet DAEB-portefeuille uiteraard een norm waar Woonpunt aan toetst.

4. De dekkingsratio: corporaties hebben nagenoeg al hun woningbezit als onderpand gegeven aan het WSW voor de door hen geborgde leningen. De dekkingsratio laat de verhouding zien tussen de onderpandwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) van het bezit en het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen. De dekkingsratio mag voor zowel DAEB- als niet-DAEB portefeuille afzonderlijk maximaal 70% zijn.

	Norm AW en WSW	2018 realisatie	2018 realisatie totaal
<b>ICR</b>	DAEB > 1,4 Niet-DAEB > 1,8	1,13 2,46	1,31
<b>LtV</b>	DAEB < 75% Niet-DAEB < 75%	61% 72%	54%
<b>Solvabiliteit</b>	DAEB >20%, Niet-DAEB > 40%	48% 43%	45%
<b>Dekkingsratio</b>	DAEB maximaal 70% niet-DAEB max. 70%	33,60% 51,40%	35,50%

In december 2018 is de financiële meerjarenbegroting 2019-2023 vastgesteld. In deze begroting is het scheidingsvoorstel voor het DAEB- en het niet-DAEB-bezit verwerkt. Aw en WSW hanteren voor DAEB en niet-DAEB bij sommige ratio's andere normen. Woonpunt voldoet altijd aan de gecombineerde ratio's, maar in sommige jaren niet aan de ratio's voor de afzonderlijke portefeuilles. Het gaat dan om afwijkingen van tienden van een procent. De oorzaak is een combinatie van investeringen en het ontbreken van aflossingsmomenten in dat specifieke jaar. Dit probleem is bij WSW en Aw bekend. Ondanks deze lichte afwijkingen is zowel de DAEB- als de niet-DAEB-portefeuille structureel levensvatbaar.

### Boekhoudkundige waarde versus cash geld

Woningcorporaties zijn verplicht hun woningbezit op een voorgeschreven manier te waarderen in hun jaarrekening. Vroeger was dit de historische kostprijs (wat kostte de woning om te bouwen minus de afschrijvingen), nu is het verplicht om woningen te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dat is de waarde van de woning als we deze blijven verhuren, waarbij wordt uitgegaan van de maximale huur en minimale kosten, of de verkoopwaarde in bewoonde staat. De hoogste waarde is de waarde die wordt opgenomen in de jaarrekening. Corporaties vragen echter niet de maximale huur, hebben vaak hogere onderhoudskosten en verkopen hun woningen in de regel niet. Omdat we ons woningbezit op deze manier moeten waarderen, hebben we op papier ineens meer eigen vermogen. Dit extra eigen vermogen heet de herwaarderingsreserve. Dit is dus geen cash geld.

Per 31 december 2018 is die herwaarderingsreserve in totaal € 735,9 miljoen (2017: € 593,8 miljoen). In hoeverre we dit vermogen kunnen omzetten in geld en weer kunnen investeren, is afhankelijk van hoeveel woningen we willen verkopen en hoeveel van de ongerealiseerde maximale huur we aan onze huurders in rekening willen brengen. We schatten in dat Woonpunt 52% van ons totale vermogen nooit zal realiseren vanwege onze maatschappelijke doelstelling. Voor een nadere toelichting zie uitleg in de paragraaf *Marktwaarde en implementatie beleidswaarde*.

## Kasmiddelen

De kasstromen zijn niet meer of minder dan het geld dat binnenkomt en weer naar buiten gaat. Er moet meer geld binnenkomen dan eruit gaat, zo simpel is het. Gezonde kasstromen bepalen hoe sterk we er financieel voor staan. Daarom sturen we op kasstromen. Er zijn drie verschillende kasstromen:

1. Operationele kasstroom: met name huurinkomsten, onderhoudskosten, personeelskosten, rentelasten;
2. (Des)investeringsactiviteiten: kopen, verkopen, slopen en renoveren van woningen om zo tot onze gewenste vastgoedportefeuille te komen;
3. Financieringsactiviteiten: het aangaan en aflossen van leningen.

In onderstaande tabel zijn de genoemde kasstromen vermeld:

Omschrijving (in € 1000)	2018	2017
1. Kasstroom uit operationele activiteiten	10.955	21.964
2. Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.438	42.586
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-54.337	-45.771

### *Operationele kasstroom*

Het verschil in operationele kasstroom tussen 2018 en 2017 wordt voornamelijk veroorzaakt doordat bij een nagenoeg gelijk gebleven opbrengst er circa € 4,9 miljoen meer aan onderhoud, € 4,4 miljoen meer aan rente en € 1,9 miljoen meer aan sectorspecifieke heffingen (verhuurderheffing en bijdrage saneringsheffing) is uitgegeven. De hogere rentelast wordt volledig veroorzaakt door het agio op de vervroegde aflossing van leningen in december 2018. Zowel de afzonderlijke DAEB- en niet-DAEB-portefeuille hebben een positieve operationele cashflow.

### *Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten*

Er is ten opzichte van 2017 sprake van een daling van circa € 44 miljoen van de kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten. Deze daling is met name veroorzaakt door lagere desinvesteringen. In 2017 zijn 3 complexen in het geliberaliseerde segment complexmatig aan een collega-corporatie verkocht. Daarnaast zijn de investeringen vastgoed in exploitatie ca. € 9 miljoen hoger. Als we naar de kasstromen van de afzonderlijke DAEB en niet-DAEB portefeuilles kijken, is hier het beleid van Woonpunt goed in terug te zien. Verkopen vinden hoofdzakelijk in de niet-DAEB portefeuille plaats en de hiermee vrijkomende middelen worden gebruikt om af te lossen op de door de DAEB verstrekte interne lening. In de DAEB-portefeuille worden deze middelen vervolgens ingezet om enerzijds te investeren in verbeteringen woon- en niet-woongelegenheden en anderzijds om af te lossen.

### *Kasstroom uit financieringsactiviteiten*

In het kader van het verbeteren van de LtV wordt actief gestuurd om op financieel en bedrijfseconomisch verantwoorde wijze leningen versneld af te lossen. De weerslag van dit actief sturen is dat in 2018 de leningenportefeuille met ca. € 54,3 miljoen is verlaagd.

## **Jaarresultaat**

Naast een robuust vermogen en het beschikken over voldoende kasmiddelen zegt ook het jaarresultaat iets over het presteren van de corporatie.

Het jaarresultaat van Woonpunt over 2018 bedraagt € 157,7 miljoen positief. Dit wordt nagenoeg volledig gerealiseerd door de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed. De stijging bedroeg € 153,6 miljoen.

En in negatieve zin veroorzaakt door:

- € 3,6 miljoen hogere rentelasten. Dit hangt samen met de vervroegde extra aflossingen van leningen;
- € 6,3 miljoen hogere onderhoudslasten dan in 2017. Woonpunt heeft in 2018 meer uitgegeven aan renovatie en verbeteringen. Na een aantal jaren gedwongen op de rem getrapt te hebben op dit vlak is Woonpunt in 2017 gestart met een inhaalslag/versnelling die flink is opgevoerd in 2018.

## **Doorkijk 2019 en verder**

Uit de meerjarenbegroting 2019-2023, waarin het voorgenomen beleid opgenomen is, blijkt dat Woonpunt een financieel gezonde corporatie is. Woonpunt stuurt op een gezonde balans tussen de LtV en investeringen om op die manier een duurzaam businessmodel te borgen. Daarnaast is het terugdringen van de bedrijfslasten een speerpunt. Dit zijn ook de financiële kaders voor de begin 2018 vastgestelde nieuwe strategie 2018-2022 waarbij leefbaarheid, kwaliteit van dienstverlening en duurzaamheid de belangrijkste speerpunten zijn.



Ik heb nog  
**contact** met  
mijn **buren**  
van destijds

'Van waaruit we vroeger woonden zagen we hoe ons nieuwe huis werd gebouwd', herinnert Tiely Moers. Dat is inmiddels 54 jaar geleden. 'Ik woon hier toppie! Heb altijd fijne buren gehad en voel me er veilig. Met mijn buren van destijds bridge ik nog regelmatig. Vroeger zijn we zelfs een keer samen op reis geweest in hun thuisland Indonesië. Dat was heel bijzonder.'



# Jaar- rekening





**JAARREKENING 2018  
STICHTING WOONPUNT  
GECONSOLIDEERD**

Leidenlaan 18-20, 6229 EZ Maastricht  
Postbus 1112, 6201 BC Maastricht  
T (088) 050 60 70  
info@woonpunt.nl

## JAARREKENING 2018

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2018	67
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	69
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018	70
4.	Algemene toelichting	71
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	72
6.	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	79
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	82
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	84
9.	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	85
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018	86
11.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	104
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2018	110
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018	112
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018 en de winst- en verliesrekening over 2018	113
15.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	117
16.	Overige toelichtingen en ondertekening door het bestuur en de Raad van Commissarissen	121
17.	Overige gegevens	125

## 1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (na resultaatbestemming)

<b>A C T I V A</b>		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	8.457	8.112
		<b>8.457</b>	<b>8.112</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.518.080	1.364.855
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	179.496	170.105
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	4.757	4.251
		<b>1.702.333</b>	<b>1.539.211</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>			
	10.3		
Deelnemingen	10.3.1	1.134	143
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	408	147
Latente belastingvorderingen	10.3.3	12.429	14.119
Leningen u/g	10.3.4	1.260	1.313
Derivaten	10.3.5	20.750	0
Overige vorderingen	10.3.6	211	193
		<b>36.192</b>	<b>15.915</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b><u>Voorraad</u></b>			
	10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	4.379	7.110
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.2	1.879	3.152
Overige voorraden	10.4.3	99	105
		<b>6.357</b>	<b>10.367</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>			
	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.177	1.587
Overheid	10.5.2	64	23
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	187	198
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	843	0
Overige vorderingen	10.5.5	128	55
Overlopende activa	10.5.6	731	1.825
		<b>3.130</b>	<b>3.688</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>			
	10.6	<b>34.604</b>	<b>79.423</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>		<b>1.791.074</b>	<b>1.656.716</b>

**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (na resultaatbestemming)**

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b><u>P A S S I V A</u></b>		<b><u>31-dec-2018</u></b>	<b><u>31-dec-2017</u></b>
<b>GROEPSVERMOGEN</b>	10.7		
Eigen vermogen	10.7.1	1.135.469	977.807
		<b>1.135.469</b>	<b>977.807</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	7.741	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	2.454	0
Voorziening reorganisatie	10.8.3	456	495
Overige voorzieningen	10.8.4	901	978
		<b>11.551</b>	<b>1.473</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	2.018	2.224
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	573.257	626.199
Novaties	10.9.3	19.305	0
Overige schulden	10.9.4	235	272
		<b>594.815</b>	<b>628.694</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	10.10		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	28.162	28.260
Schulden aan leveranciers	10.10.2	4.460	2.715
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	107	57
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	3.128	1.683
Schulden ter zake van pensioenen	10.10.5	0	0
Overige schulden	10.10.6	809	784
Overlopende passiva	10.10.7	12.572	15.242
		<b>49.239</b>	<b>48.742</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>		<b>1.791.074</b>	<b>1.656.716</b>

## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	105.476	106.816
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	4.803	5.255
Lasten servicecontracten	11.1.3	-4.862	-5.404
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.148	-7.622
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-37.179	-30.921
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-20.723	-18.852
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>41.366</b>	<b>49.272</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	307	958
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	-232	-788
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	-3	-49
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>72</b>	<b>122</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	15.623	44.684
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-239	-312
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-14.280	-45.753
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.104</b>	<b>-1.381</b>
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-19.518	-298
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	171.829	86.936
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	1.335	2.103
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>153.645</b>	<b>88.741</b>
<b>Overige activiteiten</b>	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	1.121	904
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-833	-975
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>288</b>	<b>-71</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.6	<b>-2.750</b>	<b>-2.090</b>
<b>Leefbaarheid</b>	11.7	<b>-2.155</b>	<b>-2.203</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	262	150
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	65	225
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	670	50
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-31.845	-28.276
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-30.849</b>	<b>-27.851</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>160.722</b>	<b>104.539</b>
<b>Belastingen</b>	11.9	<b>-4.144</b>	<b>-6.653</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	11.10	<b>1.084</b>	<b>93</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>157.662</b>	<b>97.979</b>

### 3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

in duizenden euro's

in duizenden euro's

2018

2017

#### Operationele activiteiten

##### Ontvangsten:

Huren	105.670	107.127	
Vergoedingen	4.634	4.114	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	1.675	1.324	
Rente ontvangsten	601	235	
Saldo ingaande kasstromen		112.579	112.800

##### Uitgaven:

Erfpacht	-12	-12	
Personeelsuitgaven	-13.059	-13.655	
Onderhoudsuitgaven	-24.783	-19.905	
Overige bedrijfsuitgaven	-19.893	-19.751	
Renteuitgaven	-33.729	-29.315	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.103	-80	
Verhuurderheffing	-8.825	-7.942	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-221	-174	
Saldo uitgaande kasstromen		-101.624	-90.836
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>10.955</b>	<b>21.964</b>

#### (Des)investeringsactiviteiten

##### MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-woongelegenheden	15.850	45.464	
Verkoopontvangsten grond	172	1.092	
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		16.023	46.556

##### MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-12.741	-3.824	
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-542	-231	
Investeringen overig	-4.390	-480	
Externe kosten bij verkoop	-256	-428	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-17.930	-4.962
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-1.907	41.594

##### FVA

Ontvangsten verbindingen	232	785	
Ontvangsten overig	254	208	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	-17	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		469	992
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>		<b>-1.438</b>	<b>42.586</b>

#### Financieringsactiviteiten

##### Ingaand

Nieuwe door WSW geborgde leningen	69.000	59.000	
-----------------------------------	--------	--------	--

##### Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	-123.337	-104.771	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0	

<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-54.337</b>	<b>-45.771</b>
--	--	----------------	----------------

Mutatie liquide middelen		-44.819	18.779
--------------------------	--	---------	--------

Beginstand liquide middelen		79.423	60.644
-----------------------------	--	--------	--------

Mutatie liquide middelen		-44.819	18.779
--------------------------	--	---------	--------

<b>Eindstand liquide middelen</b>		<b>34.604</b>	<b>79.423</b>
-----------------------------------	--	---------------	---------------

## 4. ALGEMENE TOELICHTING

### 4.1 Algemeen

De activiteiten van Stichting Woonpunt (hierna te noemen Woonpunt), statutair gevestigd en kantoor houdende te Maastricht ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14614656, zijn gericht op het leveren van betaalbaar en prettig wonen voor mensen met lage inkomens. Samen met huurders en andere partners werkt Woonpunt aan duurzame en leefbare wijken.

Woonpunt heeft specifieke toelating in de provincie Limburg en is een Toegelaten Instelling in de zin van de Woningwet.

### 4.2 Continuïteit

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op veronderstelling van continuïteit van de stichting. Er zijn geen onzekerheden bekend die een andere inschatting noodzakelijk zouden maken.

### 4.3 Groepsverhoudingen en grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonpunt en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonpunt. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

Woonpunt heeft verbintenissen met onderstaande rechtspersonen en vennootschappen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofactiviteit	Invloed van betekenis	Consolidatie
- Woonpunt Projecten B.V.	Maastricht	100%	Projectontwikkeling	Ja	Ja
- Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	Huisvesting	Ja	Nee
- Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	Beheer	Ja	Nee
- Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	Huisvesting	Nee	Nee

Bij consolidatie worden alle rechtspersonen meegenomen waar Woonpunt een overheersende zeggenschap heeft, zijnde alleen Woonpunt Projecten B.V.

Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonpunt wordt hiermee bedoeld Stichting Woonpunt en Woonpunt Projecten B.V. In de consolidatie wordt Woonpunt Projecten B.V. integraal opgenomen omdat Woonpunt daarmee een organisatorische en economische eenheid vormt.

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. is als overige deelneming, gewaardeerd op netto vermogenswaarde, in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen. Voor consolidatiedoeleinden zijn de waarderingsgrondslagen van Wonen boven Winkels Maastricht N.V. gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen van Woonpunt.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

### 4.4 Presentatiewijzigingen

In 2018 zijn geen presentatiewijziging doorgevoerd.

### 4.5 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moet Woonpunt met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht is niet vereist. Voor de gescheiden verantwoording in 2018 hoeven geen vergelijkende cijfers 2017 te worden opgenomen.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen wordt een splitsing gemaakt tussen direct toe te rekenen posten en niet direct toe te rekenen posten. De belangrijkste uitgangspunten zijn onderstaand toegelicht.

De direct toe te rekenen posten betreffen:

- De activiteiten die in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel niet-DAEB worden toegerekend.
- De direct op vho-niveau toe te rekenen posten.

De verdeelsleutel van de indirect toe te rekenen posten is gebaseerd op de gewogen vho's per 31 december 2017. Als wegingsfactor zijn de Aedes normfactoren conform dVi gehanteerd.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### 5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa, passiva en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke grondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

### 5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### 5.4 Materiële vaste activa

#### 5.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van de lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van de rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

### 5.5 Vastgoedbeleggingen

#### 5.5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van de rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Woonpunt verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief worden de "meerkosten" t.o.v. de "verkrijgingsprijs" bij-geactiveerd. De boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen wordt terugerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Om dit te verwezenlijken wordt gebruik gemaakt van de "bouwindexen" zoals die door het CBS zijn gepubliceerd.



## 5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van het huurcontract, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overig sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

### *Kwalificatie*

Woonpunt richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financieel rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 in verhuurde staat.

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonpunt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij de eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018').

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 toe.

### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonpunt maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### *Waarderingsmethode*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Woonpunt actief is.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waarbepaling (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitpanden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitpanden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Bij onzelfstandige eenheden geldt alleen het scenario van doorexploratie.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur en markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhouds-, de verkoop- en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpandscenario.

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2018 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. De nieuw getaxeerde portefeuille betreft:

- alle volledig opnieuw ingemeten complexen;
- alle nieuwe BOG contracten;
- alle complexen met een nieuwe samenstelling.

Het overige deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een markttechnische taxatie update bepaald.

### *Mutatie marktwaarde verhuurde staat*

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### *Herwaardering*

De herwaarderingreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

### Bepaling beleidswaarde

In de Richtlijn voor de Jaarverslaglegging heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaglegging van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonpunt en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonpunt. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpunt hanteert in haar beleid een streefhuur van 86,3% van de maximaal redelijk huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonpunt hanteert hierbij als uitgangspunt een 40-jarige onderhoudscyclus.

Dit resulteert in de onderstaande gehanteerde normen:

- a. Zelfstandige DAEB woongelegenheden € 1.551,05.
- b. Onzelfstandige DAEB woongelegenheden € 1.348,84.
- c. Zelfstandige niet-DAEB woongelegenheden € 1.984,03.

Woonpunt bezit geen onzelfstandige niet-DAEB woongelegenheden.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonpunt heeft als uitgangspunt de bedragen gehanteerd die in de meerjarenbegroting 2019 -2023 zijn opgenomen.

Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen:

- a. Zelfstandige DAEB woongelegenheden € 934,79.
- b. Onzelfstandige DAEB woongelegenheden € 841,99.
- c. Zelfstandige niet-DAEB woongelegenheden € 1.027,70.

Woonpunt bezit geen onzelfstandige niet-DAEB woongelegenheden.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woonpunt heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur van 86,3% van de maximaal redelijke huur	Woonpunt kiest er voor om niet de maximaal mogelijke huur te kiezen.
Onderhoudsnorm	De onderhoudsnorm is gebaseerd op een 40 jarige onderhoudsbegroting. Waarbij een splitsing is gemaakt voor DAEB en Niet-DAEB en zelfstandige en onzelfstandige eenheden.
Beheerlasten	De beheerlasten zijn gebaseerd op basis van de lasten zoals die in de meerjarenbegroting 2019 - 2023 zijn begroot. Hierbij is een splitsing gemaakt voor DAEB en Niet-DAEB en zelfstandige en onzelfstandige eenheden.
Verhuurderheffing	Bij de verhuurderheffing is van de wettelijk voorgeschreven percentages uitgegaan. De stap betaalbaarheid heeft ervoor gezorgd dat de verhuurderheffing hoger is geworden. Wat een dempend effect heeft op de waarde.
Discontovoet	De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan die bij de marktwaarde door de taxateur is bepaald.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (de ontwikkeling streefhuur en de onderhoudslasten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

### 5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

## 5.6 Financiële vaste activa

### 5.6.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (netto-vermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonpunt in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

### 5.6.2 Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### 5.6.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

### 5.6.4 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### 5.6.5 Derivaten

Voor de waarderingsgrondslagen van de derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.12 novaties.

De derivaten worden jaarlijks lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten.

### 5.6.6 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 5.6.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonpunt op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonpunt de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## 5.7 Voorraad

### 5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft zowel opgeleverde woningen ten behoeve van de verkoop als woningen welke Woonpunt teruggekocht heeft in verband met de regeling Slimmer kopen. Tevens wordt de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaat ten behoeve van verkoop opgenomen.

### 5.7.2 Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Onder de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop zijn (strategische) grondposities verantwoord waarop nog geen concrete bouwbestemming rust. De waardering van deze grondposities vindt plaats tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Indien de actuele waarde van deze gronden naar verwachting duurzaam lager is, vindt afwaardering plaats.

### 5.7.3 Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

## 5.8 Vorderingen

### 5.8.1 Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde (de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor eventuele oninbaarheid). Na eerste verwerking worden de huurdebiteuren gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van een voorziening voor eventuele oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum.

### 5.8.2 Overheid t/m 5.8.5 Overlopende activa

De vorderingen worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorziening voor het risico van eventuele oninbaarheid. Deze voorziening is bepaald op basis van een ouderdomsanalyse van de vorderingen.

## 5.9 Liquide middelen

De liquide middelen omvatten de kasgelden, banktegoeden alsmede de in deposito's belegde overtollige kasmiddelen met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden en in de toelichting vermeld.

## 5.10 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd - is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

## 5.11 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die per balansdatum naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief op de balans opgenomen.

## Voorziening voor pensioenen

Woonpunt heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonpunt betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 115,8%. Op 31 december 2017 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 113,4% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonpunt heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonpunt. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### 5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus de aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

### 5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

### 5.11.3 Voorziening reorganisatie

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

### 5.11.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Uitgestelde beloningen*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van 10-jaars staatsobligaties per balansdatum ad 0,84% (2017: 0,89%) genomen.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*: Deze wordt opgenomen op basis van het op werknemersniveau, op grond van de CAO Woon-diensten, opgebouwd individueel loopbaanontwikkelingsbudget.
- *Voorziening garantstelling*: Deze is gevormd naar aanleiding van de financiële afwikkeling van de garantstelling door Woonpunt voor leningen verstrekt aan DIGH voor projecten in Nicaragua.

## 5.12 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerving opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 7.

### Novaties

In 2018 heeft voor € 49 mln. (nominale waarde) aan novaties plaatsgevonden. Bij deze novatie was sprake van leningen en derivaten met een gelijke looptijd

De negatieve marktwaarde van de genoveerde derivaten is opgenomen onder de langlopende schulden. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie, waarbij de korting die is verleend voor de novatie in de marktwaarde is verwerkt. De negatieve marktwaarde op het moment van transactie bedroeg € 20,9 miljoen. De novaties worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten.

Het overlopend hedge resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

### 5.13 Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonpunt ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### 5.14 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

### 5.15 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Woonpunt dekt haar renterisico af door renteswaps. Woonpunt past daar waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonpunt gedocumenteerd. Woonpunt stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, wordt de negatieve reële waarde verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt. Indien het hedge-instrument afloopt of wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend, dan wel indien de hedge niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge-accounting, wordt de kostprijs-hedge-accounting gestaakt. De verdere verwerking en waardering van de afgedekte positie en het hedge-instrument zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

### 6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonpunt naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonpunt. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### 6.2 Bedrijfsopbrengsten

#### 6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan maximumpercentages. De regels voor de huurverhoging in 2018 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. Voor het verslagjaar heeft Woonpunt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurverhoging inkomensafhankelijk door te voeren. Op de huuropbrengst is de huurdering wegens leegstand en oninbaarheid in mindering gebracht.

De inflatie over 2018 bedraagt 1,4%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 41.056 (inkomensjaar 2016).

#### 6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders, de vergoeding voor het abonnement huurdersonderhoud en de vergoeding voor de glasverzekering. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt voor de overige goederen, leveringen en diensten achteraf een verrekening met de huurders plaats, zodat deze post voor de exploitatie budgettair neutraal verloopt. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 6.2.4 Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen betreffen de voorgerecalculeerde vrijval van de egalisatierekening BWS-subsidies, de overheidsbijdragen in de exploitatie van de woonwagens en de ontvangen bijdragen in woningaanpassingen en overige overheidsbijdragen.

#### 6.2.5 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille is het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de actuele waarde (bestaand bezit) verhoogd met de verkoopkosten dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### 6.3 Bedrijfslasten

#### 6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De indirecte kosten worden afhankelijk van de soort kosten naar activiteiten toegerekend op basis van de volgende verdeelsleutels:

- aantal fte's;
- aantal werkplekken;
- aantal automatiseringswerkplekken.

Hierbij wordt een splitsing gemaakt in kosten met betrekking tot:

- lonen, sociale lasten en pensioenkosten;
- leasekosten;
- huisvestingskosten;
- kosten ICT;
- overige bedrijfskosten.

### *6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa*

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

### *6.3.3 Onderhoudslasten*

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het klachten-, contract- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### *6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen alsmede de sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers.

### *6.3.5 Pensioenlasten*

Woonpunt heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

### *6.3.6 Overige bedrijfslasten*

De overige bedrijfslasten omvatten onder andere de kosten van leveringen van goederen en diensten, belastingen en verzekeringen, automatisering, huisvesting en algemene bureaustkosten en worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### *6.3.7 Leefbaarheid*

Leefbaarheid omvat direct toegerekende kosten inclusief indirect toegerekende personeelskosten voor ingrepen en activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

### *6.3.8 Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop-klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder de rentebaten zijn opgenomen de opbrengsten uit vorderingen en beleggingen en de te vorderen rente op koploperssubsidies. Onder de rentelasten vallen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake kort- en langlopende schulden en de geactiveerde bouwrente.

## **6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### *6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

### *6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

### *6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

Dit betreffen waardeveranderingen die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het lopende verslagjaar.

## **6.5 Resultaat deelnemingen**

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van de het door de deelneming behaalde resultaat.



## 6.6 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonpunt integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Woonpunt staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting waarin verder opgenomen is Woonpunt Projecten B.V. Voor een eventueel fiscaal compensabel verlies wordt gedoteerd aan een actieve belastinglatentie indien de verwachting is dat er voldoende compensabele winsten gerealiseerd worden om de verliezen te compenseren.

## 7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

### **Doelstellingen risico beheer**

In het financieel reglement van Woonpunt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- Derivaten mogen slechts worden gebruikt om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW (niet speculatief van aard) en aan de beleidsregels.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan: dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption.
- Voor gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur en de RvC, inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt. Ook zal er altijd vooraf advies worden ingewonnen van een extern deskundige.
- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.

Woonpunt maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2018 € 95,5 miljoen negatief (31-12-2017: € 121,1 miljoen negatief).

De reële waarde wordt intern bepaald door middel van de applicatie Thesor. Regelmatig worden de marktwaarden uit Thesor afgesteld met (i) de marktwaarden zoals deze worden opgegeven door de banken en (ii) met onze onafhankelijke treasury adviseur. De waardering (bepaling van de marktwaarde) van de derivatenportefeuille van Woonpunt is gebaseerd op OIS. Hierbij is aansluiting gezocht met de wijze waarop de banken waarden.

Woonpunt dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Woonpunt heeft per ultimo 2018 in totaal 20 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 253,7 miljoen.

De derivaten starten nominaal als volgt in de tijd:

	<b>Nominale waarde (x 1.000)</b>
- Reeds lopend	222.679
- Startjaar 2021	12.000
- Startjaar 2023	19.000
	<u>253.679</u>

De variabele rente die op de afgesloten swaps wordt ontvangen, is gelijk aan de variabele rente (exclusief opslag) die wordt betaald op de geldleningen waaraan ze gekoppeld zijn. De kritische kenmerken van de derivaten, te weten hoofdsom, valutadatum en rentebetalingen, zijn identiek aan de kenmerken van de bijbehorende leningen.

Tot en met 18 november 2018 zijn er maandelijks bijstortingsverplichtingen geweest uit hoofde van thresholdlimieten. Als gevolg van het beëindigen van de onderliggende derivaten zijn er na die datum geen bedragen meer gestort.

### **Breakclausules derivaten**

Omdat Woonpunt derivaten heeft afgesloten met lange looptijden (tot 50 jaar) zijn er een aantal derivaten waarbij Woonpunt en/of de bank het recht hebben om het derivaat op in het contract bepaalde data te ontbinden. Dit worden breaks genoemd. Wanneer Woonpunt of de tegenpartij hun recht uitoefenen zal de dan geldende marktwaarde moeten worden verrekend. Indien die negatief is zal Woonpunt het bedrag moeten storten. Indien de marktwaarde positief is, zal Woonpunt het geld ontvangen. Voor 1 derivaat is een mandatory break afgesproken. De overige breaks zijn mutual breaks.

### **Samenstelling en omvang derivatenportefeuille (soorten, tegenpartij)**

Per balansdatum heeft Woonpunt de volgende derivaten bij de volgende tegenpartijen:

<b>Tegenpartij</b>	<b>Soort</b>	<b>Hoofdsom (x € 1.000)</b>
Deutsche Bank	Intrest Rate Swaps	110.000
ING	Intrest Rate Swaps	39.000
Rabo	Intrest Rate Swaps	104.679
		<u>253.679</u>

Uit de stresstest die per 31 december 2018 is uitgevoerd blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een rentedaling van 2% te kunnen opvangen. Op die datum was aan middelen gereserveerd € 71,5 miljoen. Om 2,25% rentedaling (volgens de beleidsregels moet dit minimaal 2% zijn) te kunnen opvangen was een reserve nodig van € 13,2 miljoen.

### **Geen transacties gedaan in strijd met beleidsregels**

Woonpunt heeft geen transacties gedaan die in strijd waren met geldende beleidsregels.

## Risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Woonpunt onderhevig is, zijn het marktrisico, het valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonpunt is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Woonpunt maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Woonpunt neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

### Prijzrisico

Woonpunt loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten. Woonpunt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

### Valutarisico

Woonpunt voert alleen transacties uit in euro's (€) en loopt geen valutarisico.

### Renterisico

Woonpunt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonpunt risico's ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonpunt risico's over de marktwaarde.

### Kredietrisico

Hierbij gaat het om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywettelijk kader. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde op de derivaten.

### Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woonpunt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonpunt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Om te voldoen aan de liquiditeitsbuffer heeft Woonpunt per balansdatum voor € 65 miljoen aan VHL leningen aangetrokken. Hiervan is € 13 miljoen (20%) opgenomen. Het resterende deel (€ 52 miljoen) wordt gereserveerd als buffer voor de stresstest. Van de spaartegoeden is ook nog eens € 19,5 miljoen gereserveerd voor de stresstest. Per balansdatum heeft Woonpunt nog € 14 miljoen ter beschikking voor haar reguliere bedrijfsvoering. In combinatie met de operationele kasstroom en de kredietlimiet beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2019 te voldoen.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonpunt loopt per balansdatum zijn als volgt:

	<b>31-dec-2018</b>
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	14.116
Kredietlimiet	10.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonpunt zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Woonpunt maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de huisbank. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt.

De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Onderstaand een overzicht van de breakmomenten:

Deutsche Bank	5-6-2019	Mutual
Deutsche Bank	24-2-2022	Mandatory
Rabobank	9-6-2024	Mutual
Rabobank	29-9-2020	Mutual
Deutsche Bank	26-2-2020	Mutual
Deutsche Bank	8-6-2021	Mutual
Deutsche Bank	8-3-2022	Mutual
Deutsche Bank	8-5-2023	Mutual

### Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woonpunt heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonpunt voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Woonpunt hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonpunt heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2018 en 2017 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonpunt ook in 2019 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### 8.1 Waardering vaste activa

#### 8.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. In deze paragraaf staan ook de parameters vermeld die per type vastgoed per vrijheidsgraad gehanteerd zijn. De onderstaande parameters met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid. De parameters huurverhoging tot en met exit yield zijn gebaseerd op inschattingen van de taxateur. Voor deze parameters heeft Woonpunt in kaart gebracht wat het effect op de marktwaarde in verhuurde staat zou zijn als de parameter een 1% hoger respectievelijk lager zou zijn. Het tarief voor de verhuurderheffing is gebaseerd op de nu geldende regelgeving. Voor deze parameter heeft Woonpunt berekend wat het effect op de marktwaarde in verhuurde staat zou zijn als deze parameter 0,1% hoger dan wel lager zou zijn.

	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)
Huurverhoging	+ 1%	58.827
	- 1%	-57.118
Leegwaarde	+ 1%	7.016
	- 1%	-6.986
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%	87.161
	- 1%	-60.098
Mutatiegraad	+ 1%	25.673
	- 1%	-30.176
Disconteringsvoet	+ 1%	-175.506
	- 1%	262.783
Exit yield	+ 1%	-4.049
	- 1%	6.563
Verhuurderheffing	+ 0,1%	-17.111
	- 0,1%	17.173

#### 8.1.2 Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Woonpunt heeft bij de eenheden waar de verhuurderheffing van toepassing is het volgende tarief ingerekend voor de verhuurderheffing.

2019	0,5610%
2020 en 2021	0,5620%
2022	0,5630%
Volgende jaren	0,5370%

#### 8.1.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen (zijnde het verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de stichtingskosten) kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### 8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonpunt een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld. Woonpunt heeft een convenant horizontaal toezicht gesloten met de fiscus en communiceert met de fiscus inzake de ingenomen standpunten en gekozen verwerkingswijzen. Desondanks zijn er bij het opstellen van de fiscale positie standpunten ingenomen die nog niet met de fiscus zijn afgestemd en waar de fiscus derhalve ook nog geen akkoord op gegeven heeft. De nog niet afgestemde standpunten zijn niet van een dermate omvang dat deze er toe kunnen leiden dat er in de jaren 2017 en/of 2018 een acute belastinglast ontstaat. Indien de fiscus niet akkoord gaat met de gehanteerde standpunten is het mogelijk dat de belastinglatenties zoals opgenomen in de jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen;

1. Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen (Woonpunt past geen fiscale onderhoudsvoorziening toe);
2. De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
3. De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde. Woonpunt kiest ervoor om enkel af te waarderen indien de waardedaling meer als 30% is;
4. Dotatie aan de herinvesteringsreserve: de gevormde herinvesteringsreserve in zijn geheel worden afgeboekt op geactiveerd onderhoud;
5. Verwerking garantstelling DIGH: DIGH is een sociaal housing project in Nicaragua waarbij een aantal corporaties borg staan. In 2016 is gebleken zijn de corporaties aansprakelijk gesteld voor hun borg. Voor deze post is een voorziening gevormd ten laste van het resultaat.

Met betrekking tot punt 1 zijn in het verleden afspraken gemaakt met de fiscus die gelden tot en met het jaar 2015. Met betrekking tot punt 2 en 3 is overeenstemming met de fiscus. De punten 4 en 5 dienen nog met de fiscus afgestemd te worden.

Woonpunt volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

## 9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van de gebruikte kredietfaciliteit. Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteiten-categorieën:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

De ontvangsten uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen in- of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

### ACTIVA

(x € 1.000,-)

#### VASTE ACTIVA

##### 10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

31-dec-2018

31-dec-2017

##### 10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Overige zaken in exploitatie	13	137
Gebouwen	8.261	7.586
Automatisering	162	368
Overige zaken	21	21
	<b>8.457</b>	<b>8.112</b>

Een overzicht van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is onderstaand opgenomen:

	Overige zaken in exploitatie	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totale (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	2018	2018	2018
<b>Stand per 1 januari</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	614	14.984	15.598
Cumulatieve afschrijvingen	-477	-7.009	-7.486
<b>Boekwaarden</b>	<b>137</b>	<b>7.975</b>	<b>8.112</b>
<b>Mutaties:</b>			
Investerings	0	4.451	4.451
Desinvesteringen	-146	-4.535	-4.681
Overb. naar vastgoed in exploitatie verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-4.168	-4.168
Afschrijvingen	-124	-453	-577
Afschrijvingen desinvesteringen	146	4.535	4.681
Overb. naar vastgoed in exploitatie afschrijving	0	639	639
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
<b>Sub-totaal mutaties</b>	<b>-124</b>	<b>469</b>	<b>345</b>
<b>Stand per 31 december</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	468	10.731	11.200
Cumulatieve afschrijvingen	-455	-2.287	-2.742
<b>Boekwaarden</b>	<b>13</b>	<b>8.444</b>	<b>8.457</b>

#### Afschrijvingen

Overige zaken in exploitatie	lineair	3 - 10 jaar
Kantoorgebouw / werkplaats	lineair	50 jaar
Grond	niet afschrijven	
Verbouwkosten	lineair	restant oorspronkelijke levensduur
Installaties (c.v. en airco)	lineair	16 jaar
Inrichting en inventaris	lineair	10 jaar
Automatisering	lineair	3 - 7 jaar

#### Verzekeringen

##### Inventarissen

De inventarissen van de kantoorgebouwen en de voorraad onderhoudsmaterialen, met uitzondering van de telecomapparatuur, zijn verzekerd op basis van een uitgebreide brandverzekering. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2019 € 2,4 miljoen (1 januari 2018: € 2,4 miljoen).

##### Elektronica

Met betrekking tot de telecomapparatuur is een afzonderlijke "elektronicaverzekering" afgesloten. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2019: € 0,4 miljoen (1 januari 2018: € 0,4 miljoen).

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

## 10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

### 10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

1.518.080

1.364.855

### 10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

179.496

170.105

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
<b>Stand per 1 januari</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	866.570	899.670	144.194	157.630
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	546.354	492.877	44.922	33.482
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-48.070	-56.146	-19.011	-34.447
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.364.855</b>	<b>1.336.401</b>	<b>170.105</b>	<b>156.665</b>
<b>Mutaties:</b>				
Investeringen (inclusief aankoop)	7.628	723	44	60
Desinvesteringen	-4.881	-5.120	-5.324	-36.320
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0	0	0
Overboeking van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0	2.996	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-331	-872	-2.713	-3.778
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	95	264	0	0
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.436	-42.455	-1.436	42.455
Mutatie waardering op marktwaarde	149.278	75.914	15.825	11.022
Overige waardeveranderingen van mva	0	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>153.225</b>	<b>28.454</b>	<b>9.391</b>	<b>13.440</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	870.270	866.570	138.985	144.194
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	685.265	546.354	55.001	44.922
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-37.455	-48.070	-14.490	-19.011
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.518.080</b>	<b>1.364.855</b>	<b>179.496</b>	<b>170.105</b>

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2018 18.045 (31-12-2017: 18.239) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 1.798 miljoen (2017: € 1.749 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

<b>Stand per 1 januari</b>	1.534.960
Voorraadmutaties	-14.943
Objectgegevens:	
- WOZ-waarde	-6.004
- Mutatiekans	5.932
- Overig	29.445
Parameterwijzigingen:	
- Leegwaarde	37.888
- Disconteringsvoet	86.246
- Markthuurontwikkeling	12.450
- Verkooprestrictie	-1.317
- Overig	15.995
Overig	-3.074
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.697.576</b>

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging
2018	1,60%	2,00%	5,60%	7,20%
2019	2,50%	2,90%	5,90%	4,60%
2020	2,30%	2,80%	2,80%	2,00%
2021	2,20%	2,70%	2,70%	2,00%
2022 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes.	
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Inflatie	Inflatie	
	Exit Yield	Ja (incidenteel)	Eindwaarde volgens handboek	4,4% - 24,0% (waar toegepast)	
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 7,2%	2% - 7,2%	
	Disconteringsvoet	Ja	6,56% - 8,00%	5,44% - 8,91%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	regulier 2% - 50%	2% - 50%	
			student 2% - 100%	2% - 68%	
	Onderhoud	Ja	€286,18 - €1.090,85	€ 43 - € 1.596,33	
	Mutatie onderhoud	Nee	nvt	nvt	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Nee	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja (incidenteel)	Eindwaarde volgens handboek	6,3% - 28,3%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
Disconteringsvoet		Ja	8,57% - 9,55%	5,72% - 11,01%	
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Ja	€ 5,4 - € 8,6 per m2	€ 4,7 - € 11,7 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 10,80 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Ja	€ 0 per m2	€ 6,5 - € 35,4 per m2	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	
Parkeergelegenheden		Markthuur(stijging)	Nee	Prijsinflatie	nvt
		Exit Yield	Ja	geen norm	7% - 7,5%
		Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 7,2%	1,4% - 2,5%
		Disconteringsvoet	Ja	6,55% - 6,64%	6,96% - 7,45%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	0% - 14,2%	5,0% - 14,5%	
	Onderhoud	Ja	€ 50 - € 166	€ 50 - € 131	
	Mutatie onderhoud	Nee	nvt	nvt	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	niet toegestaan	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	Intramuraal zorgvastgoed	Markthuur(stijging)	Ja	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Nee	Eindwaarde volgens handboek	nvt
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	8,78% - 8,86%	7,17% - 7,98%
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Ja	€6,55-€8,15 per m2	€ 6,37 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 10,20 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Nee	nvt	nvt	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	

#### Toelichting

##### *Schematische vrijheid*

De schematische vrijheid is enkel toegepast voor een drietal zorgcomplexen met dalende huurinkomsten. Via het ZOG-model in TMS zijn de aflopende huurstromen in een 15-jarige DCF opgenomen.

##### *Markthuur*

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken. In onderstaand overzicht wordt inzicht gegeven in de bandbreedte van de vrijheidsgraad markthuur.

	Woongelegenheden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegenheden	Intramuraal zorgvastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 126	€ 30	€ 40	€ 125
Hoogste waarde	€ 1.452	€ 315	€ 100	€ 131
Gemiddelde waarde	€ 730	€ 110	€ 64	€ 130



### Exit Yield

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van Taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) in sommige gevallen beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	5,80%	6,30%	7,30%	6,80%
Hoogste waarde	24,00%	28,30%	7,50%	8,10%
Gemiddelde waarde	11,35%	8,71%	7,49%	7,79%

### Leegwaarde

Deze vrijheidsgraad is bij woningen en parkeergelegenheden als volgt toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	€ -	nvt	€ 7.500	nvt
Hoogste waarde	€ 325.043	nvt	€ 22.000	nvt
Gemiddelde waarde	€ 128.450	nvt	€ 13.096	nvt

### Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is op het zorg model na op alle types vastgoed toegepast. De taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	5,44%	5,72%	6,96%	7,17%
Hoogste waarde	8,91%	11,01%	7,45%	7,98%
Gemiddelde waarde	7,04%	7,57%	7,22%	7,77%

### Mutatie en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is bij woningen en parkeergelegenheden toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	2,00%	nvt	5,00%	nvt
Hoogste waarde	68,00%	nvt	14,50%	nvt
Gemiddelde waarde	14,96%	nvt	11,10%	nvt

### Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 beter passend.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 43,00	€ 4,70	€ 50,00	€ 6,37
Hoogste waarde	€ 1.596,33	€ 11,70	€ 131,00	€ 6,37
Gemiddelde waarde	€ 933,54	€ 7,30	€ 110,01	€ 6,37

## Verzekeringen

### Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2018 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 16.841 eenheden. De eenheden die deel uitmaken van een VVE zijn via een eigen opstalpolis, afgesloten door de VVE, verzekerd.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2018 € 1.109,7 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed opgenomen bij paragraaf 5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, is geen exacte wetenschap en tevens de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig de regelgeving hoeven geen vergelijkende cijfers ultimo 2017 te worden bepaald; reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleids- waarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip.

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woonpunt bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursom- huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet cq niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, alhoewel dit wel zodanig wordt ingerekend in de beleidswaarde.
- Andere relevant geachte aspecten die door het Bestuur van invloed worden geacht bij de toekomstige doorontwikkeling van het waardebegrip beleidswaarde, waarbij niet-limitatief kan worden gedacht aan o.a. de aanpassingen die het resultaat zijn van een nadere standaardisatie van de splitsingen tussen onderhoud en verbeteringen óf tussen onderhoudslasten en investerings- lasten óf de toerekening van niet-vastgoed gerelateerde bedrijfslasten (overhead) aan onderhoud en verhuur & beheerlasten etc. Daar waar de verwachte wijzigingen een significante impact op de waarde heeft is deze in de toelichting op de vastgoedwaar- dering uiteengezet.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 niet in de beleidswaardebepaling is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Mogelijke wijzigingen zijn benoemd bij de beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde. In onderstaande tabel zijn de mogelijke significante gevolgen opgenomen:

Effect op beleidswaarde:	Invoel op:	Impact parameter:	Impact beleids- waarde (x € 1.000)
Standarisatie onderhoud en investeringen	Onderhoudsnorm	+ 87%	-238.171
Toerekenen overhead aan beheerlasten	Beheerlasten	+ 15%	-49.804
Verhogen betaalbaarheid	Streefhuur	- 5%	-61.535

### 10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

4.757

4.251

Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017
<b>Stand per 31 december voorgaand jaar</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.251	1.402
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
<b>Boekwaarden</b>	<b>4.251</b>	<b>1.402</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	620	133
Desinvesteringen	0	0
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0
Herclassificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.708	2.693
Overboeking van vastgoed in exploitatie	1.994	254
Afwaardering	-3.817	-230
<b>Totaal mutaties</b>	<b>506</b>	<b>2.849</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.757	4.251
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
<b>Boekwaarden</b>	<b>4.757</b>	<b>4.251</b>

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). Ingebruikname zal naar verwachting plaatsvinden in 2020 (4 projecten), 2021 (4 projecten), 2022 (4 projecten), 2023 (6 projecten) en op langere termijn (27 projecten). Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

### 10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.3.1 Deelnemingen	31-dec-2018	31-dec-2017
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	143	143
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	991	0
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>1.134</b>	<b>143</b>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-dec-2018
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	279
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	137

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2018' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2018.

#### Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.

Het verloop van de deelneming is als volgt:		
Stand per 1 januari	0	0
Af: Waardeverandering deelneming	0	0
Stand per 31 december	0	0

Deze vereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de deelnemers middels het ontwikkelen en beheren van een website welke het woningaanbod van de deelnemers gezamenlijk profileert aan de woningzoekenden. Deze vereniging betreft een samenwerkingsverband van 6 woningcorporaties. Elke corporatie heeft één stem in de Algemene Vergadering. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing. Dd. 01 januari 2017 is het Woningburo en Thuis in Limburg gefuseerd. Het Woningburo is per 01 juli 2017 geliquideerd.

#### Partners in Maatwerk-Zuid B.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:		
Stand 1 januari	143	109
Dividenduitkering	-93	-58
Aandeel resultaat deelneming	93	93
Stand per 31 december	143	143

Partners in Maatwerk zuid B.V. is per 19-03-2007 opgericht door Maasvallei Beheer en Diensten B.V., Servatius Ontwikkeling B.V. en Woonpunt Participaties B.V. en heeft ten doel het verrichten van relatie-, financieel, administratief en technisch beheer van woonwagendstandplaatsen en woonwagens. Middels een notariële akte d.d. 28 juli 2015 zijn de aandelen Partners in Maatwerk Zuid B.V. verkocht en geleverd aan Woonpunt Projecten B.V. Het betreft de 33,3% aandelen die Woonpunt Participaties B.V. in bezit had. De verkoopprijs van de aandelen bedraagt € 71.631 zijnde de zichtbare intrinsieke waarde per 31 december 2014. De baten en lasten, risico's, dividenden en andere uitkering op aandelen welke op genoemd tijdstip nog niet waren vastgesteld komen geheel toe aan de koper.

#### Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:		
Stand per 1 januari	0	0
Aandeel resultaat	991	0
Stand per 31 december	991	0

Woonpunt heeft een 33,3% belang in Wonen Boven Winkels B.V. Deze deelneming is gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde doch niet lager dan nihil.

10.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-dec-2018	31-dec-2017
Lening u/g Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	408	147
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>408</b>	<b>147</b>

Woonpunt heeft een drietal leningen u/g verstrekt aan Wonen boven Winkels Maastricht N.V. Het betreft:

- Renteloze, achtergestelde, in aandelen converteerbare lening u/g met een hoofdsom van € 181.512,09 ter financiering van projecten binnen de volkshuisvestelijke doelstelling van Wonen boven Winkels Maastricht N.V., en een renteloze lening u/g ad € 226.890,11 zijnde een specifieke projectfinanciering. De leningen hebben een looptijd tot 20 juli 2019. Er zijn geen zekerheden gesteld. Het aandeel van Woonpunt in het negatief vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V. is in 2018 als gevolg van waardering op marktwaarde gemuteerd in een positief vermogen. Hierdoor is de voorziening waardering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V. vervallen.

Het verloop van deze lening is als volgt:

<b>Stand per 31 december</b>		
Oorspronkelijke hoofdsom	408	408
Voorziening waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	-262
Stand per 31 december	408	147

**10.3.3 Latente belastingvorderingen****31-dec-2018****31-dec-2017****Stand per 31 december**

Actieve belastinglatentie voor verkoop en sloop bestemd onroerend goed	0	375
Actieve belastinglatentie leningen o/g	223	322
Actieve belastinglatentie voorwaartse verliescompensatie	12.205	13.423
<b>Totaal latente belastingenvorderingen</b>	<b>12.429</b>	<b>14.119</b>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de onder de activa en passiva opgenomen bezittingen en schulden. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot de compensabele verliezen, het onroerend goed en de leningen o/g. Daarom is voor deze drie posten een latentie gevormd.

*Latentie betreffende materiële vaste activa in exploitatie*

De latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie is als volgt te specificeren:		Totaal vastgoed 2017
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december		73.515
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december		75.585
Verschil		-2.070
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,00% (2017: 3,08%)		1.498
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 20,5% (2017: 25%)		375
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € -616 binnen een jaar wordt gerealiseerd		

In 2018 is deze actieve latentie gemuteerd in een passieve latentie, zie paragraaf 10.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen.

*Latentie betreffende leningen o/g*

Deze latentie betreft het verschil tussen nominale waarde en marktwaarde van de leningen o/g welke marktwaarde berekend is conform de in VSO II vastgelegde systematiek en met behulp van de in de bijlage bij VSO II vastgelegde rentecurve. De latentie betreffende leningen o/g heeft een looptijd van 21 jaren zijnde de resterende looptijd van leningen o/g.

De latentie betreffende leningen o/g is als volgt te specificeren:		2018	2017
Commerciële waarde leningen o/g per 31 december		544.422	544.422
Fiscale waarde leningen o/g per 31 december		543.510	543.032
Verschil		912	1.390
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,00% (2017: 3,08%)		960	1.287
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 20,5% (2017: 25%)		223	322
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 116 binnen een jaar wordt gerealiseerd.			

*Latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie*

Op basis van de tot en met 2016 ingediende aangiften vennootschapsbelasting heeft Woonpunt per 31-12-2016 € 62,9 miljoen aan compensabele verliezen. Hier is nog een geschat fiscaal winst 2017 groot € 3,0 miljoen en een fiscaal verlies 2018 van € 1,5 miljoen mee verrekend waarna per ultimo 2018 een compensabel verlies groot € 61,4 miljoen resteert. Op basis van taxplanning is het waarschijnlijk dat van dit bedrag € 2,1 miljoen niet verrekenbaar is. Derhalve wordt er een latente belastingvordering voor compensabele verliezen opgenomen voor een bedrag van € 59,3 miljoen. Deze latentie wordt evenals de andere latenties contant gemaakt.

Per ultimo 2017 heeft Woonpunt een compensabel verlies van € 57,0 miljoen op de balans. Na aftrek van het geschat resultaat 2018 resteert per ultimo 2018 een compensabel verlies van € 59,3 miljoen. Contant gemaakt leidt dit tot een fiscaal verlies van € 55,4 miljoen. Rekening houdend met de geldende belastingpercentages leidt dit tot een latentie van € 12,2 miljoen per ultimo 2018. De latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie heeft een looptijd van 3 jaren.

Compensabel verlies t/m 2018	59.262
Verrekening	
2019	8.089
2020	25.724
2021	25.449
	59.262

Op basis van verwachtingen dient Woonpunt met ingang van 2021 daadwerkelijk vennootschapsbelasting af te dragen.

De latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie is als volgt te specificeren:		2018	2017
Fiscale waarde verliescompensatie per 31 december		59.262	56.992
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,00% (2017: 3,08%)		55.390	53.692
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 20,5% (2017: 25%)		12.205	13.423
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.963 binnen een jaar wordt gerealiseerd.			

**10.3.4 Leningen u/g****31-dec-2018****31-dec-2017**

Het betreft de volgende leningen:

Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	620	644
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	607	636
Leningen u/g Nedereind B.V.	33	33
<b>Totaal leningen u/g</b>	<b>1.260</b>	<b>1.313</b>

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari	1.313	1.475
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-24	-23
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-29	-27
Bij: Lening u/g Nedereind B.V.	0	-112
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Stand per 31 december	1.260	1.313

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:				
	Corioveste II De Heugden	Corioveste III De Heugden	Nedereind B.V.	Totaal
Hoofdsom leningen	748	760	145	1.653
Af: aflossingen ontvangen in boekjaar	-24	-29	0	-53
Af: aflossingen voorgaande jaren	-104	-124	-112	-340
Af: afwaardering verstrekte lening	0	0	0	0
Af: voorzieningen	0	0	0	0
Stand per 31 december	620	607	33	1.260

*Lening u/g VvE Corioveste II De Heugden en VvE Corioveste III De Heugden*

Aan VvE Corioveste II De Heugden & VvE Corioveste III De Heugden zijn in 2010 twee voorlopige leningen verstrekt. Voor beide leningen gold dat deze bestonden uit een lening met maximale hoofdsom van € 900.000. De per ultimo 2013 definitief door Woonpunt aan de geldnemers gestorte leningen bedragen respectievelijk € 748.209 (Corioveste II) en € 759.604 (Corioveste III). De leningen hebben een looptijd tot 4 januari 2034. Het schuldrestant wordt jaarlijks op basis van annuïteiten afgelost. De rente bedraagt voor beide leningen 5,3% met een renteconventie van 30/360. De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan Woonpunt toestemming gegeven voor de verstrekking van deze leningen u/g.

*Lening u/g Nedereind B.V.*

Woonpunt heeft na onderzoek besloten om een in 2009 verstrekte hypothecaire lening aan Nedereind B.V. in de jaarrekening 2016 te rubriceren onder leningen u/g.

Op 4 februari 2009 is een leningovereenkomst met een recht van hypotheek gesloten tussen de schuldeiser Woonpunt en schuldenaar Nedereind B.V. voor een bedrag ad € 750.000 met een rente van 5%. De lening kent geen vaste looptijd. De looptijd van de lening loopt door tot en met de dag dat Nedereind de gronden die als zekerheid bij de lening zijn verstrekt heeft verkocht en geleverd. De lening is in 2017 door Woonpunt opgeëist.

**10.3.5 Derivaten****31-dec-2018**

	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	0
Mutaties in het boekjaar:	
Bij: Dotatie in het boekjaar	20.885
Af: Onttrekking in het boekjaar	-135
<b>Totaal derivaten</b>	<b>20.750</b>

In 2018 zijn 3 derivaten doorgezakt in gekoppelde leningen. De nieuwe leningen zijn tegen marktwaarde in de balans verwerkt. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) is als financiële vaste activa (uitgesteld hedge resultaat) verantwoord.

Het agio wordt lineair ten laste van de renteresultaat gebracht over de restant looptijd van het afgewikkeld derivaat.

**10.3.6 Overige vorderingen****31-dec-2018****31-dec-2017**

Starters Renteregeling	202	184
Waarborgsom	9	9
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>211</b>	<b>193</b>

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari	193	219
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Starters Renteregeling	27	0
Af: Starters Renteregeling	-9	-27
Stand per 31 december	211	193

*Starters Renteregeling*

Starters Renteregeling wordt verstrekt aan starters op de woningmarkt (via Social Finance N.V.) en geeft kopers 20% korting op de maandelijkse hypotheekrente. Na woningverkoop door de eigenaar of na 30 jaar, wordt de voorgeschoten rente terugbetaald.

*Waarborgsom*

De waarborgsom betreft het restant van de in 2011 betaalde waarborg huur Horstplein 15. Na verstrijken van de huurovereenkomst wordt deze verrekend.

**VLOTTENDE ACTIVA**

(x € 1.000,-)

**10.4 VOORRADEN****31-dec-2018****31-dec-2017****10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop****4.379****7.110**

Het verloop van vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:	2018	2017
Stand per 1 januari	7.110	5.188
Af: Desinvesteringen in het boekjaar	-7.110	-4.567
Af: Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	0	-264
Af: Waardevermeerderingen / -verminderingen verhuureenheden naar materiële vaste activa in exploitatie	0	-178
Bij: Overboeking van materiële vaste activa in exploitatie	3.044	4.650
Bij: Waardevermeerderingen nieuwe voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	1.434	2.551
Af: Waardeminderingen nieuwe voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-99	-271
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.379</b>	<b>7.110</b>

Per ultimo boekjaar bestaat de voorraad vastgoed ten behoeve van de verkoop uit 25 eenheden. Dit betreft 25 woningen van de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaan ten behoeve van verkoop. Naar verwachting worden alle 25 woningen in 2019 verkocht. De opbrengstwaarde van de voorraad vastgoed ten behoeve van de verkoop bedraagt per ultimo 2018 € 4.379.153 (2017: € 7.110.297). De vervaardigings-/ verkrijgingsprijs van de voorraad vastgoed ten behoeve van de verkoop bedraagt € 3.044.363 (2017: € 4.829.670).

**10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop****31-dec-2018****31-dec-2017****1.879****3.152**

Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	2018	2017
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.152</b>	<b>6.672</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	391	22
Desinvesteringen	-200	-780
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-95	0
Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.708	-2.693
Overboeking van vastgoed in exploitatie	1.041	0
Overboeking naar leningen u/g	0	0
Herwaardering	-702	-68
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.273</b>	<b>-3.520</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.879</b>	<b>3.152</b>

De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft grondpercelen op diverse locaties. Deze gronden zijn bestemd voor verkoop.

*Waardeverandering*

Woonpunt heeft de waardering van haar grondposities door een externe tacateur laten taxeren en indien van toepassing afgewaardeerd tot lagere actuele waarde.

**10.4.3 Overige voorraden****31-dec-2018****31-dec-2017**

Voorraad onderhoudsmaterialen

99

105

**Totaal overige voorraden****99****105**

**10.5 VORDERINGEN**

<b>10.5.1 Huurdebiteuren</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
<i>Huurachterstanden</i>		
Zittende huurders	1.303	1.474
Vertrokken huurders	1.276	1.293
	<u>2.579</u>	<u>2.767</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Zittende huurders	95	89
Vertrokken huurders	2.137	2.092
	<u>2.232</u>	<u>2.181</u>
<i>Af: voorziening huurdebiteuren</i>		
Zittende huurders	-315	-375
Vertrokken huurders	-3.320	-2.987
	<u>-3.635</u>	<u>-3.362</u>
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b><u>1.177</u></b>	<b><u>1.587</u></b>

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 1,13% (in 2017 was dit 1,26%).

De voorziening voor dubieuze debiteuren is bepaald op basis van de collectief statische methode van de vorderingen. De onttrekkingen uit de voorziening betreffen niet verhaalbare vorderingen tot en met 2018. De hoogte is bepaald op basis van een ouderdomsanalyse van de vorderingen en vorderingen ondergebracht bij deurwaarders.

Het verloop van de voorziening huurdebiteuren is als volgt:	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari	3.362	3.430
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-525	-624
Bij: Dotatie boekjaar	798	556
Stand per 31 december	<u>3.635</u>	<u>3.362</u>

<b>10.5.2 Overheid</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Vorderingen op gemeenten	64	23
<b>Totaal vorderingen op overheid</b>	<b><u>64</u></b>	<b><u>23</u></b>

<b>10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	187	198
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b><u>187</u></b>	<b><u>198</u></b>

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	1
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	187	197
Stand per 31 december	<u>187</u>	<u>198</u>

Over de vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen wordt geen rente berekend. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

<b>10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Omzetbelasting	843	0
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b><u>843</u></b>	<b><u>0</u></b>

<b>10.5.5 Overige vorderingen</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Overige vorderingen	128	55
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b><u>128</u></b>	<b><u>55</u></b>

<b>10.5.6 Overlopende activa</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouvelle inzake verkoop Danielssteeg en Pastoor van Eijsstraat Ulestraten	341	317
Te vorderen inzake Koploperssubsidie	173	394
Verhuurderheffing	87	0
Te vorderen rente lening u/g	64	67
Nog te ontvangen Scharwijerveld	38	44
Nog te verrekenen voorbereidingskosten projecten	0	461
Vooruitbetaalde rente en aflossing	0	370
Vooruitbetaalde huren kantoorruimte	0	4
Te vorderen rente rc-banken	0	0
Overige posten	28	166
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>731</b>	<b>1.825</b>

De looptijd van de overige vorderingen en overlopende activa zijn korter dan één jaar met uitzondering van de nog te ontvangen rente Stienstra Nouvelle welke vervalt bij verkoop van de grondpositie Danielssteeg en Pastoor van Eijsstraat Ulestraten.

<b>10.6 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Kas	2	2
Rekening-courant	12.955	49.909
Spaartegoeden	21.647	23.609
Kruispost	0	3
Deposito's	0	0
Afgestorte liquide middelen in verband met collateralverplichting derivaten	0	5.900
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>34.604</b>	<b>79.423</b>

Conform de Beleidsregels Derivaten dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment de margin-call op CSA-contracten kan worden opgevangen bij een 2% rentedaling (de stresstest). De liquiditeitsbuffer van Woonpunt wordt deels in de vorm van spaarrekeningen aangehouden waarvan de middelen binnen 48 uur opneembaar zijn. Dat betekent dat de middelen op de spaarrekeningen voor dit doel zijn gereserveerd. Uit de per ultimo 2018 uitgevoerde stresstest blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een 2% rentedaling op te kunnen vangen. Op deze datum was aan middelen gereserveerd € 71,5 miljoen. Dit is voldoende om te voldoen aan de Beleidsregels Derivaten.

Onderstaand een specificatie van de gereserveerde middelen:

Spaartegoed	19,5 mln.
Bij: niet opgenomen VHL (Variabele Hoofdsom Lening)	52,0 mln.
Totaal	<u>71,5 mln.</u>

De VHL zijn leningen die specifiek zijn aangetrokken om te voldoen aan de stresstest.

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking, behoudens de voor CSA gereserveerde bedragen (ca. € 19,5 miljoen).



**31-dec-2018****31-dec-2017****10.7 GROEPSVERMOGEN***10.7.1 Eigen vermogen*

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2018 is in totaal € 735,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 593,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonpunt. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen alsmede de gemaakt prestatieafspraken met gemeenten. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit het beoogde beleid tav de kwaliteit- en beheersituatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woonpunt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 588 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	(x € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat		1.697.576
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	175.228	
Betaalbaarheid (huren)	233.770	
Kwaliteit (onderhoud)	96.506	
Beheer (beheerkosten)	82.348	
Totaal	<u>587.852</u>	
Beleidswaarde		1.109.724

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit en aannames die ten grondslag liggen aan de berekening van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

**10.8 VOORZIENINGEN****31-dec-2018****31-dec-2017****10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen****2018**

Saldo per 1 januari	0
Mutaties in het boekjaar:	
Bij: Toevoeging in het boekjaar	15.000
Af: Onttrekking in het boekjaar	-7.259
Af: Vrijval in het boekjaar	0

**Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen****7.741**

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de renovatie vastgoedbeleggingen in exploitatie verminderd met het reeds gerealiseerd deel van de renovatie.

**10.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

Voorziening belastinglatentie voor verkoop en sloop bestemd onroerend goed	2.454
--	-------

**Totaal voorziening latente belastingverplichtingen****2.454**

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de onder de activa en passiva opgenomen bezittingen en schulden. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot de compensabele verliezen, het onroerend goed en de leningen o/g. Daarom is voor deze drie posten een latentie gevormd.

*Latentie betreffende materiële vaste activa in exploitatie*

Woonpunt waardeert met ingang van het verslagjaar 2016 het onroerend goed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De uitwerking van deze marktwaarde vindt op grond van artikel 14 van de RTiV plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTiV ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Fiscaal is in VSO2 vastgelegd dat op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens worden gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde en woningen boven de liberalisatiegrens op 80% van de WOZ-waarde.

Maatschappelijk vastgoed wordt op de openingsbalans gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, (100% van de WOZ-waarde) en bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd op de waarde in verhuurde staat, zoals bepaald door een onafhankelijk en gecertificeerde taxateur. Opgeleverd vastgoed na deze datum wordt gewaardeerd tegen fiscale stichtingskosten. Daarnaast houdt Woonpunt bij een daling van meer dan 30% van de WOZ waarde bij inbreng rekening met een fiscale afwaardering.

Voor het vastgoed dat duurzaam in exploitatie blijft, is sprake van een tijdelijk verschil. Gezien de looptijd van dit tijdelijk verschil tendeert de waardering van dit tijdelijk verschil naar nihil.

Voor de bepaling voor welke verhuureenheden er sprake is van een tijdelijk verschil dat geëffectueerd wordt, houdt Woonpunt enkel rekening met huidig beleid zoals dit intern geformaliseerd is en mogelijk al extern gecommuniceerd is. Als gevolg hiervan concludeert Woonpunt dat het tijdelijk verschil tussen commerciële- en fiscale waarde van het onroerend goed in exploitatie enkel bij sloop en verkoop van dit onroerend goed geëffectueerd wordt en vormt Woonpunt dus alleen voor deze twee subcategorieën een latentie. Met betrekking tot het overig vastgoed in exploitatie is immers niet bekend of, en zo ja wanneer, de verschillen afgewikkeld worden.

Basisdocument dat voor het bepalen van de latentie gebruikt wordt is de jaarbegroting zoals deze geldt voor het kalenderjaar volgend op het verslagjaar.

#### Sloop

In de VSO is vastgesteld dat de geactiveerde waarde (grond en opstal) bij sloop gehandhaafd blijft in de fiscale balans, tenzij er sprake is van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen. In geval van deze bestemmingswijziging vindt fiscaal een afwaardering plaats. Dit betekent dat in een 'normale' situatie geen fiscale afwikkeling plaatsvindt bij sloop, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat conform RJ272.104 sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Aangezien er geen sprake kan zijn van koppeling van (beleids-)beslissingen tot een keten, komen de fiscale afwikkeling en consequenties (bijv. fiscale afschrijvingscapaciteit) tot waardering bij de realisatie van het nieuwe actief, dan wel bij bestemmingswijziging dan wel bij verkoop van de positie. Uitzondering op deze regeling zijn de eenheden die Woonpunt voornemens is om te gaan slopen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) waar Woonpunt geen concrete nieuwbouwplannen heeft. Hier zal wel een latentie worden opgenomen voor het verschil tussen commerciële en fiscale waarde. In de praktijk gaat het om de sloop in de komende 3 jaar. Voor zover er geen concrete bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden zal de fiscale waarde van de woningen niet afgewaardeerd worden bij eventuele sloop. De latentie voor sloop heeft een looptijd van 3 jaren.

#### Verkopen

Woonpunt heeft weliswaar in het SVB een substantieel aantal complexen voor verkoop gelabeld doch kiest er enkel voor om voor de in de begroting voor de komende 10 jaar ingerekende verkopen een latentie te vormen. Dit vanwege het feit dat de overige gelabelde woningen weliswaar een label verkoop hebben maar dat er beleidsmatig op balansdatum nog geen besluit genomen is dat deze ook daadwerkelijk verkocht zullen worden. Dit mede vanwege het feit dat het beleid van Woonpunt erop gericht is om aanmerkelijk minder te gaan uitponden. De gevormde latentie heeft betrekking op verkopen in der periode 2019-2028 en betreft 306 woningen. Na die periode zijn er in de begroting ook geen verkopen meer ingerekend. Voor het tijdelijke verschil tussen de waardering in de (commerciële) jaarrekening en de fiscale waardering wordt een latentie gevormd. Deze latentie wordt bij verkoop gerealiseerd. De latentie voor verkoop heeft een looptijd van 10 jaren.

De latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie is als volgt te specificeren:			
	Vastgoed bestemd voor verkopen 2018	Vastgoed bestemd voor sloop 2018	Totaal vastgoed 2018
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	55.910	24.431	80.341
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	48.020	20.133	68.153
Vershil	7.890	4.298	12.188
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,00% (2017: 3,08%)			-11.227
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 20,5% (2017: 25%)			<u>2.454</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € -616 binnen een jaar wordt gerealiseerd			

Voor het vastgoed dat duurzaam in exploitatie blijft, is sprake van een tijdelijk verschil gezien de looptijd van dit tijdelijk verschil tendeert de waardering van dit tijdelijk verschil naar nihil. Ten behoeve van het inzicht geven wij onderstaand het verschil weer tussen de commerciële en fiscale waarden van het vastgoed waarvoor geen latentie is gevormd.				
	Vastgoed waarvoor een latentie is gevormd 2018	Vastgoed waarvoor geen latentie is gevormd 2018	Totaal vastgoed 2018	Totaal vastgoed 2017
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	80.341	1.621.614	1.701.955	1.542.070
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	68.153	1.470.189	1.538.342	1.608.453
Vershil	12.188	151.425	163.613	-66.383

#### 10.8.3 Voorziening reorganisatie

	2018	2017
Saldo per 1 januari	495	295
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	356	365
Af: Onttrekking in het boekjaar	-363	0
Af: Vrijval in het boekjaar	-33	-165
<b>Totaal voorziening reorganisatie</b>	<b>456</b>	<b>495</b>

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van de financiële afwikkeling beëindiging dienstverband als gevolg van de structuurwijziging. De verplichting komt voort uit artikel 2.13 van de CAO Woondiensten. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Verwacht wordt dat van dit bedrag per balansdatum een bedrag van € 455.507 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

(x € 1.000,-)

<b>10.8.4 Overige voorzieningen</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Voorziening uitgestelde beloningen	374	400
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	527	578
Voorziening garantstelling	0	0
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>901</b>	<b>978</b>

<b>10.8.4.1 Voorziening uitgestelde beloningen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo per 1 januari	400	454
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	-12	-12
Af: Onttrekking in het boekjaar	-14	-42
<b>Totaal voorziening uitgestelde beloningen</b>	<b>374</b>	<b>400</b>

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubileauitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2018 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 0,84%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 72.437 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

<b>10.8.4.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo per 1 januari	578	609
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	36	57
Af: Onttrekking in het boekjaar	-87	-88
<b>Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</b>	<b>527</b>	<b>578</b>

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van het loopbaanontwikkelingsbudget waar werknemers van Woonpunt op grond van CAO-bepalingen recht op hebben. Bij het bepalen van deze voorziening wordt rekening gehouden met het personeelsbestand per 31-12-2018. Aangezien het moment van besteding onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 87.504 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

<b>10.8.4.3 Voorziening garantstelling</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo per 1 januari	0	360
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	0	0
Af: Onttrekking in het boekjaar	0	-360
<b>Totaal voorziening garantstelling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De voorziening garantstellingen heeft betrekking op de garantstelling van Stichting Woonpunt voor leningen verstrekt aan DIGH voor projecten in Nicaragua. De garantieggever hebben vanwege de druk op het verdienmodel van DIGH besloten om over te gaan op een exit scenario en de projecten en daarmee samenhangende leningen te verkopen. In 2017 heeft Stichting Woonpunt een bedrag ad. € 356.668 betaald ter volledige afwikkeling van de garantstelling. De facilitering is door het Ministerie geregeld in MG 2005-04 en MG 2010-03 (Circulaire Adstructie Voorwaarden voor het geven van financiële ondersteuning door woningcorporaties aan buitenlandse instellingen voor volkshuisvesting). De omvang van de financiële steunverlening mocht op grond van deze circulaires niet meer dan 0,3 promille van het balanstotaal per jaar. Het betaalde bedrag valt binnen deze randvoorwaarde.

## 10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

<b>10.9.1 Leningen overheid</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Leningen overheid	2.018	2.224
<b>Totaal leningen overheid</b>	<b>2.018</b>	<b>2.224</b>

<b>10.9.2 Leningen kredietinstellingen</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Leningen kredietinstellingen	573.257	626.199
<b>Totaal leningen kredietinstellingen</b>	<b>573.257</b>	<b>626.199</b>

Het verloop van de leningen overheid en kredietinstellingen is als volgt:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2018			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	386	27.874	28.260
Opgenomen onder schulden op lange termijn	2.224	626.199	628.423
Totaal	2.610	654.073	656.683
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	69.000	69.000
Af: Niet opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Gestorte nieuwe leningen	0	69.000	69.000
Af: Aflossing	471	123.219	123.691
Stand per 31 december 2018	2.139	599.854	601.992
Opgenomen onder schulden op korte termijn	121	26.597	26.717
Opgenomen onder schulden op lange termijn	2.018	573.257	575.275

De VHL is aangetrokken om een buffer voor de stress test in het kader van de beleidsregels derivaten van de Aw te vormen.

Woonpunt heeft op 27 december 2018 een groot deel van haar overtollige middelen ingezet om leningen vervroegd af te lossen. Per die datum zijn 13 leningen met een restschuld van € 24 miljoen vervroegd afgelost. De betaalde agio ad. € 5,1 miljoen is ten laste van het renteresultaat gebracht.

#### Zekerheden

Er is hypotheek gevestigd op ons bezit in de gemeente Eijsden-Margraten ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten. In ruil daarvoor verstrekt de gemeente leningen, of staat zij garant voor leningen welke Woonpunt heeft aangetrokken voor de financiering van activiteiten in de gemeente Eijsden-Margraten. Het totale leningsbedrag dat onder deze hypothecaire zekerheid valt bedraagt ultimo 2018: € 27,4 miljoen. De overige leningen (€ 574,6 miljoen) zijn aangetrokken onder borgstelling van het WSW.

Woonpunt Projecten B.V. heeft per 8 september 2006 een hypothecaire lening afgesloten bij Stienstra Nouville B.V. waarbij Stienstra Nouville B.V. € 597.383 aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekt heeft. Hiervoor heeft Woonpunt Projecten B.V. een hypotheek gevestigd ten behoeve van Stienstra Nouville B.V. op de percelen Pastoor van Eijsstraat te Ulestraten, kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie B, nummer 3735 geheel, en Danielssteeg te Ulestraten, kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie B, nummer 3189 geheel voor een totaalbedrag van € 1.373.980. Over de lening is 4% rente verschuldigd vanaf opnamedatum. Van 24 september 2004 tot opnamedatum is 4% provisie verschuldigd. Zowel rente alsook provisie dienen te worden voldaan aan het einde van de looptijd. De lening eindigt op de dag dat Woonpunt Projecten B.V. de onverdeelde helft van bovenstaande registergoederen aan Stienstra Nouville B.V. dan wel een door deze aan te wijzen derde heeft verkocht en geleverd.

#### Specificaties leningenportefeuille

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2018				
	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	25.259	0	0	25.259
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	74.000	74.679	0	148.679
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	53.449	24.000	0	77.449
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	26.338	14.000	12.000	52.338
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	5.568	0	0	5.568
Looptijd langer dan 20 jaar	59.698	123.000	110.000	292.698
Totaal per 31 december 2018	244.313	235.679	122.000	601.992

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2017				
	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	25.011	0	0	25.011
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	52.684	64.679	0	117.363
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	113.550	24.000	0	137.550
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	7.626	35.400	12.000	55.026
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	8.815	0	0	8.815
Looptijd langer dan 20 jaar	39.918	163.000	110.000	312.918
Totaal per 31 december 2017	247.604	287.079	122.000	656.683

Vastrentende leningen			
		31-dec-2018	31-dec-2017
Restschuld		244.313	247.604
Gemiddelde rente		3,64%	3,73%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		13,08	10,21

Leningen met variabele rente			
		31-dec-2018	31-dec-2017
Restschuld		235.679	287.079
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		-0,10%	0,01%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		4,29%	4,41%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		24,02	27,45

Basisrente-leningen			
		31-dec-2018	31-dec-2017
Restschuld		122.000	122.000
Gemiddelde rente		4,14%	4,19%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		38,07	39,07

Totaal			
		31-dec-2018	31-dec-2017
Restschuld		601.992	656.683
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		2,28%	2,19%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		4,00%	4,11%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)		22,42	23,11
Reële waarde		724.651	789.886

Rente			
		31-dec-2018	31-dec-2017
Roll over/VHL, bandbreedte +/-0,238% en 0,389%		235.679	287.079
0% - 1%		0	0
1%- 2%		26.500	26.500
2% - 3%		38.008	38.242
3% - 4 %		176.016	138.832
4% - 5%		71.957	98.813
Meer dan 5%		53.832	67.216
Totaal		601.992	656.683

<b>Renteherzieningsperiode</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Geen	234.156	233.924
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden	235.679	287.079
Van 1 tot 5 jaar	78.908	99.191
Van 5 tot 10 jaar	53.249	35.892
Meer dan 10 jaar	0	597
<b>Totaal</b>	<b>601.992</b>	<b>656.683</b>

**Specificaties derivatenportefeuille**

<b>Nominale waarde en eindjaar</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
	<b>Nominale waarde</b>	<b>Nominale waarde</b>
Eindjaar		
2020	21.679	21.679
2021	39.000	39.000
2022	46.000	56.000
2023	19.000	19.000
2024 - 2033	44.000	63.000
2044 - 2053	33.000	33.000
2054 - 2063	51.000	71.000
<b>Eindtotaal</b>	<b>253.679</b>	<b>302.679</b>

In het kader van de optimalisatie van de financieringsportefeuille en een optimalisatie van het risicoprofiel heeft Woonpunt in november en december 2018 drie derivaten met bijbehorende leningen gebundeld tot drie nieuwe leningen. Zowel leningen als de derivaten waren afgesloten bij de BNG Bank. De hoofdsom van de derivaten (en derhalve ook van de leningen) bedroeg € 49 miljoen. Met deze transactie zijn geen extra rentekosten gemoeid. Voor de totale schuldpositie heeft deze actie geen gevolgen gehad.

<b>Marktwaardegevoeligheid</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Marktwaarde	-95.467	-121.051
Marktwaarde +/- 200 BP	-220.095	-282.319
Marktwaarde +/- 225 BP	-242.252	-311.036
Gemiddelde looptijd (in jaren)	16,73	18,62
Gemiddelde rente	4,23%	4,25%

<b>Naar geldgever</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
	<b>Nominale waarde</b>	<b>Marktwaarde</b>
Deutsche Bank	110.000	-60.243
ING	39.000	-7.786
Rabo	104.679	-27.438
<b>Totaal</b>	<b>253.679</b>	<b>-95.467</b>

<b>Naar ingangsjaar</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Lopend	222.679	271.679
2021	12.000	12.000
2023	19.000	19.000
<b>Totaal</b>	<b>253.679</b>	<b>302.679</b>

**Effectiviteit**

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

**Reële waarde**

De waardering (bepaling van de marktwaarde) van de leningenportefeuille van Woonpunt is de contante waarde gebaseerd op de Euriborcurve (6M, 3M of 1W). Hierbij zijn de leningen gewaardeerd tot aan het eerstvolgende evenement (spreadherziening, renteherziening of eindaflossing). Bij de basisrenteleningen is de contante waarde van de basisrente tot einde looptijd meegenomen. Bij het contant maken is rekening gehouden met een liquiditeitsopslag. Deze liquiditeitsopslag is gebaseerd op de markttarieven ultimo 2018.

<b>10.9.3 Novaties</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Novaties	19.305	0
<b>Novaties</b>	<b>19.305</b>	<b>0</b>

Voor de toelichting van de novaties wordt verwezen naar de grondslagen voor de waardering activa en passiva paragraaf 5.12.

<b>10.9.4 Overige schulden</b>	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Waarborgsommen	217	253
Rente waarborgsommen	18	19
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>235</b>	<b>272</b>

**10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN**

(x € 1.000,-)

**10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden**

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	26.717	28.260
Aflossingsverplichting novaties	1.445	0
<b>Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	<b><u>28.162</u></b>	<b><u>28.260</u></b>

Voor de toelichting van de aflossingsverplichting langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

**10.10.2 Schulden aan leveranciers**

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
Schulden aan leveranciers	4.460	2.715
<b>Totaal schulden aan leveranciers</b>	<b><u>4.460</u></b>	<b><u>2.715</u></b>

Nog te betalen bedragen inzake onderhoud, leveringen en diensten en algemeen beheer- en administratiekosten.

**10.10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	107	57
<b>Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b><u>107</u></b>	<b><u>57</u></b>

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	9	0
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	5	0
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	93	57
Stand per 31 december	<u>107</u>	<u>57</u>

**10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
Loonheffing	453	475
Sociale lasten	188	185
Omzetbelasting	2.487	858
Omzetbelasting i.v.m. nog af te dragen integratieheffing	0	164
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b><u>3.128</u></b>	<b><u>1.683</u></b>

**10.10.5 Schulden ter zake van pensioenen**

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
Pensioenen	0	0
<b>Totaal schulden ter zake pensioenen</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**10.10.6 Overige schulden**

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
<b>Totaal overige schulden</b>	<b><u>809</u></b>	<b><u>784</u></b>

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	809	567
Rekening courant diverse beheercomplexen	0	218
Stand per 31 december	<u>809</u>	<u>784</u>

**10.10.7 Overlopende passiva**

Dit betreft vooruit ontvangen bedragen voor baten die ten gunste van het volgende boekjaar komen alsmede nog te betalen bedragen terzake van lasten die aan het afgelopen boekjaar zijn toegerekend.

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
Nog niet vervallen rente geldleningen	5.629	6.715
Nog niet vervallen rente derivaten	2.850	3.839
Vooruitontvangen huren	1.356	1.252
Nog te betalen onderhoudskosten	1.038	2.126
Nog niet opgenomen verlofuren	436	0
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouville B.V.	341	317
Nog te betalen inzake schades	109	38
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	108	72
Te betalen rente rc-banken	106	93
Nog af te rekenen heffingskorting energiebelasting	79	0
Nog te betalen personeelskosten	78	173
Nog te betalen kosten ICT	61	130
Nog te betalen kosten algemeen beheer	58	111
Nog te betalen taxatiekosten	55	85
Nog te betalen rente disagio WSW	44	43
Nog te betalen servicekosten	38	131
Nog te betalen huisvestingskosten	30	34
Nog te betalen advieskosten	26	19
Nog te betalen liquidatie Woningburo (vereffenaar)	0	19
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	132	42
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b><u>12.572</u></b>	<b><u>15.242</u></b>

De looptijd van de kortlopende schulden zijn korter dan één jaar met uitzondering van de nog te betalen rente Stienstra Nouville welke vervalt bij verkoop van de grondpositie Danielssteeg en Pastoor van Eijsstraat Ulestraten.

## 10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

(x € 1000,-)

### 10.11.1 Operational leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen binnen één jaar	400
Te betalen tussen één en vijf jaar	1.375
Te betalen na vijf jaar	0

### 10.11.2 Investeringsverplichtingen

Er zijn per ultimo balansdatum geen verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw en aankoop van woningen.

Per balansdatum heeft Woonpunt voor een viertal renovatie projecten verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 21,0 miljoen. Van deze verplichting is € 10,4 miljoen ten laste van 2018 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2018 resteert een verplichting van € 10,6 miljoen.

### 10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 1,078 miljoen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

### 10.11.4 Heffing Saneringsfonds

Woonpunt zal tot en met 2023 naar verwachting in totaal € 5,30 miljoen moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Te betalen binnen één jaar	1.023
Te betalen tussen één en vijf jaar	4.274

### 10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonpunt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 23,5 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonpunt het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

### 10.11.6 Bankgaranties:

Per ultimo boekjaar heeft Woonpunt geen afgegeven bankgaranties open staan.

### 10.11.7 Ketenaansprakelijkheid

Woonpunt kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Indien er aanwijzingen zijn dat de corporatie zal worden aangesproken dan wordt voor dit risico een voorziening getroffen.

### 10.11.8 Overname verplichting:

In een driepartijenovereenkomst met Triodos Bank N.V. en de Coöperatieve Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht U.A., heeft Woonpunt zich verplicht om, indien daartoe door de bank wordt verzocht, het complex van Vernieuwend Wonen inclusief de gemeenschappelijke voorzieningen en grond aan te kopen en over te nemen. Het complex bestaat uit 79 woningen en gemeenschappelijke ruimten. Overname zal plaatsvinden tegen schuldrest met een maximum van 11 x de jaarhuur. De verwachte overnameprijs is € 4,7 miljoen.

### 10.11.9 Fiscale eenheid vennootschapsbelasting en btw:

De rechtspersoon maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en btw met Woonpunt Projecten B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

### 10.11.10 Slimmer kopen

Woonpunt heeft in de periode 2007-2011 13 woningen verkocht middels "Slimmer kopen". Voor de woningen geldt dat Woonpunt een terugkooprecht heeft. Gezien het geringe aantal van de middels deze constructie verkochte woningen zijn deze rechten niet in de balans opgenomen.

### 10.11.11 Claims

Aansprakelijkstelling aannemer

Er is een aansprakelijkstelling ontvangen van een aannemer in verband met vermeende (mede)aansprakelijkheid voor het overlijden van een medewerker als gevolg van asbestkanker. In een bestek van Woonpunt is verwoord dat de aannemer ook een plaat eterniet moet verwijderen als onderdeel van de werkzaamheden. De aannemer stelt nu dat Woonpunt derhalve ook aansprakelijkheid heeft in de door de Rechtbank toegewezen claim aan de erven. Woonpunt heeft een advocaat ingeschakeld en wijst alle aansprakelijkheid af.

## 10.12 VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonpunt en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonpunt naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

## 11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

(x € 1000,-)

**2018** **2017**

In de functionele winst- en verliesrekening worden de kosten gesplitst in direct toerekenbare kosten en indirect toerekenbare kosten. De indirect toerekenbare kosten worden onderverdeeld in personeelskosten en overige bedrijfslasten en middels een kostenverdeelstaat toegerekend naar de individuele winst- en verliesrekening posten.

Afschrijvingen materiële vaste activa	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	453	1.079
Afschrijving overige zaken in exploitatie	124	21
Totale afschrijving	<u>577</u>	<u>1.100</u>

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

### Personeelskosten

Lonen en salarissen inclusief vakantietoelage	9.594	10.131
Sociale lasten	1.540	1.524
Pensioenpremie	1.339	1.469
Toegerekende kosten aan materiële vaste activa	-301	0
Totaal personeelskosten	<u>12.172</u>	<u>13.123</u>

De personeelskosten worden via een procentuele verdeelsleutel op werknemerniveau toegerekend naar de hoofdactiviteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	340	363
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.340	3.488
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.464	3.788
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	2.091	2.280
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	2	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	159	230
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	385	452
Overige organisatiekosten	1.192	1.243
Leefbaarheid	1.198	1.279
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>12.172</u>	<u>13.123</u>

### Werknemers

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 195 werknemers (2017: 209) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 174,66 (2017: 188,22). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

### Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2018 een bedrag van € 71.213 (2017: € 70.734) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Voor de bezoldiging van bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2018 een bedrag van € 374.517 (2017: € 332.657) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Er is geen sprake van de zogenaamde crisisheffing die betrekking heeft op loon van bestuurders.

### Overige bedrijfslasten

Kosten algemeen beheer	1.850	1.816
Automatiseringskosten	2.037	2.271
Huisvestingskosten	1.152	1.694
Dienstverlening door derden	1.370	1.363
Overige personeelskosten	1.599	900
Advieskosten	477	225
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	36	57
Dotatie voorziening uitgestelde betalingen	-12	-12
Overige exploitatielasten	0	1
Totaal overige bedrijfslasten	<u>8.509</u>	<u>8.315</u>

De overige bedrijfslasten worden via een procentuele verdeelsleutel op afdelingsniveau toegerekend naar de hoofdactiviteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	170	246
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.049	2.980
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.617	2.646
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	1.744	1.244
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	49
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	80	82
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	198	253
Overige organisatiekosten	944	127
Leefbaarheid	707	688
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	<u>8.509</u>	<u>8.315</u>

De verschillen van toerekening 2018 versus 2017 hebben betrekking op de wijzigingen van de Handleiding functionele winst- en verliesrekening corporaties. Hierdoor worden vooral meer kosten toegerekend naar Overige organisatiekosten.



<b>11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>11.1.1 Huuropbrengsten</b>		
Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	109.519	110.871
Af: Huurderving wegens leegstand	-3.245	-3.499
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-798	-556
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>105.476</b>	<b>106.816</b>

De lager huuropbrengst ten opzichte van het vorige boekjaar is het saldo van enerzijds de huuropbrengst als gevolg van het tegen huurverhoging uitvoeren van geriefsverbeteringen en het toepassen van de algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli en anderzijds de minderopbrengst als gevolg van de verkoop van 61 verhuurgelegenheden bestaand bezit en de sloop van 114 verhuurgelegenheden.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Echt-Susteren	136	133
Eijsden-Margraten	3.639	3.942
Gulpen-Wittem	2.673	2.584
Heerlen	30.719	30.952
Maastricht	57.433	57.631
Meerssen	666	662
Sittard-Geleen	9.245	9.920
Stein	379	417
Vaals	77	81
Valkenburg aan de Geul	508	495
	<b>105.476</b>	<b>106.816</b>

<b>11.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Overige goederen, leveringen en diensten	4.361	4.480
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud	958	973
Vergoedingen glasverzekering eigen risico	190	193
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	261	309
	<b>5.769</b>	<b>5.955</b>
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid abonnement huurdersonderhoud	-22	-23
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid glasverzekering eigen risico	-4	-4
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-41	-41
	<b>-67</b>	<b>-68</b>
Saldi te verrekenen met huurders	-899	-632
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.803</b>	<b>5.255</b>

De post 'opbrengsten servicecontracten' betreft vergoedingen welke de huurders boven de (netto-)huurprijs betalen voor onder meer stookkosten, algemeen water- en elektriciteitsverbruik, onderhoud groenvoorziening, abonnement huurdersonderhoud en glasverzekering eigen risico. De vaststelling van de hoogte van de vergoedingen geschiedt op basis van ramingen. Jaarlijks vindt voor de overige goederen, leveringen en diensten achteraf een verrekening met de huurders plaats, zodat deze post voor de exploitatie budgettair neutraal verloopt.

<b>11.1.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.461	3.848
Kosten onderhoudsabonnement	493	548
Glasverzekering eigen risico	136	139
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	262	260
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	<b>4.352</b>	<b>4.795</b>
De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	340	363
Overige bedrijfslasten	170	246
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	<b>511</b>	<b>609</b>
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>4.862</b>	<b>5.404</b>

<b>11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	249	244
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	163	127
Kosten energiebedrijven inzake leegstand	109	252
Aftopping kosten leveringen en diensten	91	330
Kosten Stichting Woningburo Maastricht	-1	10
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	148	189
<b>Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>759</b>	<b>1.153</b>
De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	3.340	3.488
Overige bedrijfslasten	2.049	2.980
<b>Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>5.389</b>	<b>6.469</b>
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>6.148</b>	<b>7.622</b>

<b>11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	9.311	8.008
Contractonderhoud	2.360	2.431
Planmatig onderhoud	19.428	14.049
<b>Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>31.098</b>	<b>24.487</b>
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	3.464	3.788
Overige bedrijfslasten	2.617	2.646
<b>Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>6.081</b>	<b>6.434</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>37.179</b>	<b>30.921</b>

<b>11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Verhuurderheffing	8.738	7.942
Belastingen	5.468	5.522
Bijdrage saneringsheffing	1.009	0
Kosten algemeen beheer	823	1.031
Verzekeringen	421	450
Vervolgingskosten	197	187
Verhuurderbijdrage huurcommissie	94	80
Contributie landelijke federatie	86	98
Verhuurderbijdrage huurcommissie	34	0
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20	18
<b>Totaal direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>16.889</b>	<b>15.328</b>
De indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Personeelskosten	2.091	2.280
Overige bedrijfslasten	1.744	1.244
<b>Totaal indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>3.834</b>	<b>3.524</b>
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>20.723</b>	<b>18.852</b>

<b>11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit de verkochte nieuwbouwwoningen en voorraad grond en is als volgt te specificeren:		
11.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	307	958
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-232	-788
11.2.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-2	0
Overige bedrijfslasten	0	-49
<b>Totaal indirect toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-3</b>	<b>-49</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>72</b>	<b>122</b>

<b>11.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit verkopen van onroerende en roerende zaken in exploitatie en is als volgt te specificeren:		
11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.623	44.684
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-159	-230
Overige bedrijfslasten	-80	-82
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	-239	-312
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.280	-45.753
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.104</b>	<b>-1.381</b>
<b>11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-3.817	-230
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-15.000	0
Voorraden:		
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-702	-68
Korting Verhuurderheffing	0	0
<b>Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-19.518</b>	<b>-298</b>
<b>11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	156.537	75.914
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.292	11.022
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>171.829</b>	<b>86.936</b>
<b>11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Waardeverandering DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	507	1.465
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	828	638
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>1.335</b>	<b>2.103</b>
<b>11.5 Netto resultaat overige activiteiten</b>		
<b>11.5.1 Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vergoeding administratie leveringen en diensten	206	200
Vergoedingen beheercomplexen en VVE's	183	182
Beheervergoeding Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	174	205
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	131	129
Doorberekende uren Service onderhoud	119	43
Opbrengst warmtewet	108	0
Opbrengst heffingskorting energiebelasting	80	0
Opbrengst zendmasten	48	0
Vergoeding detachering	22	0
Vergoeding Woningburo Maastricht	0	3
Overige opbrengsten	51	143
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>1.121</b>	<b>904</b>

<b>11.5.2 Kosten overige activiteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	250	270
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	250	270

De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	385	452
Overige bedrijfslasten	198	253
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	583	705
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>833</b>	<b>975</b>

<b>11.6 Overige organisatiekosten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Kosten treasury	74	265
Accountantskosten	223	254
Kosten RvC	130	105
Kosten algemeen beheer	187	98
Totaal direct toerekenbare overige organisatiekosten	614	721

De indirect toerekenbare overige organisatiekosten te verdelen in:		
Personeelskosten	1.192	1.243
Overige bedrijfslasten	944	127
Totaal indirect toerekenbare overige organisatiekosten	2.136	1.369
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>2.750</b>	<b>2.090</b>

<b>11.7 Leefbaarheid</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	249	235
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	1.198	1.279
Overige bedrijfslasten	707	688
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	1.906	1.967
<b>Totaal kosten leefbaarheid</b>	<b>2.155</b>	<b>2.203</b>

#### HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	2018	2017
1. Controle van de jaarrekening	161	150
2. Andere controlewerkzaamheden	56	33
3. Fiscale advisering	56	1
4. Andere niet-controlediensten	7	10
Totale honoraria onafhankelijk accountant	280	195

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonpunt en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

#### 11.8 Financiële baten en lasten

<b>11.8.1 WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	262	146
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
Aanspraak garantstelling Dutch International Guarantees for Housing	0	3
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<b>262</b>	<b>150</b>

<b>11.8.2 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente Koploperssubsidie	0	157
Rente lening Corioveste II De Heugden	33	34
Rente lening Corioveste III De Heugden	32	34
<b>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b>65</b>	<b>225</b>

<b>11.8.3 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente op uitgezette middelen	-2	-2
Overige rentebaten	672	52
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>670</b>	<b>50</b>

<b>11.8.4 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	13.841	15.312
Rente swaps	12.460	12.622
Boeterente vervroegd afgeloste leningen kredietinstellingen	5.110	0
Geactiveerde bouwrente	0	0
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	177	191
Rente waarborgsommen	0	1
Rente op uitgezette middelen	256	145
Overige rente	2	5
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>31.845</b>	<b>28.276</b>

<b>11.9 BELASTINGEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	0	0
Mutatie latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie	-2.828	-3.006
Mutatie latentie betreffende leningen o/g	-98	-53
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-1.218	-3.594
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-4.144</b>	<b>-6.653</b>

*Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:*

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 59,3 miljoen (2017: € 57,0 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is nihil. Onderstaand volgt een aansluiting van commercieel naar fiscaal resultaat. Het gehanteerde belastingtarief voor 2018 is 25%.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	161.807	104.632
Af:		
Fiscale afschrijving	-3.416	-3.624
Correctie waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-3.558	-146
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-173.163	-86.936
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-2.103
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-349	-741
Fiscaal lager verkoopresultaat grondposities	-247	-4.865
Fiscaal lager verkoopresultaat (incl. verkoopkosten)	0	-6.761
Deelnemingsvrijstelling	-93	-58
Dotatie herinvesteringsreserve	-3.459	-3.044
Fiscaal hogere algemene kosten	0	-11
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-2.647	0
Fiscaal lager resultaat deelneming	-991	-34
Bij:		
Commerciële afschrijvingen (geen fiscale kosten)	577	1.100
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.718	2.596
Fiscaal hoger verkoopresultaat	1.287	0
Fiscaal hogere rentebaat	0	55
Fiscaal lagere onderhoudskosten	0	2.918
Fiscaal lagere algemene kosten	1.009	0
Gemengde kostenafrek	38	38
Mutatie compensabel verlies	1.486	-3.015
Belastbaar bedrag	0	0

<b>11.10 RESULTAAT DEELNEMING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	991	0
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	93	93
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>1.084</b>	<b>93</b>

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

**11.11 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

## 12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (voor resultaatbestemming)

<b>A C T I V A</b>	in duizenden euro's <b>31-dec-2018</b>	in duizenden euro's <b>31-dec-2017</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.457	8.112
	<b>8.457</b>	<b>8.112</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.518.080	1.364.855
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	179.496	170.105
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.757	4.251
	<b>1.702.333</b>	<b>1.539.211</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.792	3.173
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	408	147
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	12.429	14.119
Leningen u/g	1.260	1.313
Derivaten	20.750	0
Overige vorderingen	210	193
	<b>39.850</b>	<b>18.945</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><u>Voorraad</u></b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.379	7.110
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	512	2.322
Overige voorraden	99	105
	<b>4.989</b>	<b>9.538</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	1.177	1.587
Overheid	64	23
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	187	198
Belastingen en premies sociale verzekeringen	843	0
Overige vorderingen	128	55
Overlopende activa	390	1.508
	<b>2.789</b>	<b>3.371</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>		
	33.601	78.503
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<b>1.792.021</b>	<b>1.657.679</b>

**BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (voor resultaatbestemming)**

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b><u>P A S S I V A</u></b>	<b><u>31-dec-2018</u></b>	<b><u>31-dec-2017</u></b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	735.860	593.827
Overige reserves	241.947	286.001
Resultaat boekjaar	157.662	97.979
	<b>1.135.469</b>	<b>977.807</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.741	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.454	0
Voorziening reorganisatie	456	495
Overige voorzieningen	901	978
	<b>11.551</b>	<b>1.473</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid	2.018	2.224
Leningen kredietinstellingen	572.659	625.601
Novaties	19.305	0
Overige schulden	235	272
	<b>594.218</b>	<b>628.097</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	28.162	28.260
Schulden aan leveranciers	4.460	2.715
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.888	1.880
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	107	57
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.128	1.683
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	809	784
Overlopende passiva	12.228	14.922
	<b>50.783</b>	<b>50.302</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>	<b>1.792.021</b>	<b>1.657.679</b>

### 13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>		
Huuropbrengsten	105.476	106.816
Opbrengsten servicecontracten	4.803	5.255
Lasten servicecontracten	-4.862	-5.404
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.148	-7.622
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.179	-30.921
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-20.723	-18.852
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>41.366</b>	<b>49.272</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	307	958
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-232	-785
Toegerekende organisatiekosten	-3	-49
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>72</b>	<b>124</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.623	44.684
Toegerekende organisatiekosten	-239	-312
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.280	-45.753
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.104</b>	<b>-1.381</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.050	-298
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	171.829	86.936
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.335	2.103
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>153.113</b>	<b>88.741</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>		
Opbrengst overige activiteiten	1.124	907
Kosten overige activiteiten	-833	-974
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>291</b>	<b>-67</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.750</b>	<b>-2.090</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.155</b>	<b>-2.203</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	262	150
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	55	222
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	648	28
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.819	-28.250
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-30.855</b>	<b>-27.850</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>160.187</b>	<b>104.547</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-4.144</b>	<b>-6.653</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>1.619</b>	<b>85</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>157.662</b>	<b>97.979</b>



## **14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018**

### **14.1 ALGEMENE TOELICHTING**

Woonpunt heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragrafen 4.1 tot en met 4.4).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van waardering en van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6 van de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening mits in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

### **14.2 Financiële vaste activa**

#### *14.2.1 Deelnemingen*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (netto vermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonpunt in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

#### *14.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen*

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

14.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018

(x € 1.000,-)

14.3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

**Deelnemingen**

14.3.1.1 Deelnemingen

	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Woonpunt Projecten B.V.	0	0
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<u>Betreft de volgende deelnemingen:</u>	Aandeel in het geplaatste kapitaal in %	Aandeel in het geplaatste kapitaal in €	Verkrijgings- prijs deelneming
Woonpunt Projecten B.V., gevestigd te Maastricht	100	18	0
<u>Het verloop van deze post is als volgt:</u>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		-4.409	-4.494
Aandeel resultaat deelneming		1.619	85
		-2.790	-4.409
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		2.790	4.409
Stand per 31 december		0	0

Voor de specificatie van de Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A. wordt verwezen naar paragraaf 10.3.1 van de geconsolideerde jaarrekening.

14.3.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2017</b>
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	4.792	3.173
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>4.792</b>	<b>3.173</b>

<u>De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:</u>			
Stand per 1 januari		7.582	7.582
Bij: Bijgeschreven rente voorgaande periode		0	0
Stand per 31 december		7.582	7.582
Af: Voorziening waardering lening u/g Woonpunt Projecten B.V.		-2.790	-4.409
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans		4.792	3.173

*Woonpunt Projecten B.V.*

Per 2 januari 2007 heeft Woonpunt een lening groot € 6.352.253,24 verstrekt aan Woonpunt Projecten B.V.. De rente is variabel en bedraagt de 12 maands euribor per 2 januari van elk jaar verhoogd met 5 basispunten. Rente wordt vanaf 2016 jaarlijks achteraf op 2 januari betaald. De rente tot en met 2015 is jaarlijks bijgeschreven op de lening. Aflossing dient in één termijn plaats te vinden op 2 januari 2028. Gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing is toegestaan en er zijn geen zekerheden gesteld. De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan Woonpunt toestemming gegeven voor de verstrekking van deze lening u/g aan Woonpunt Projecten B.V.

**14.3.2 EIGEN VERMOGEN****14.3.2.1 Herwaarderingsreserve**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>593.827</b>	<b>528.516</b>
<b>Mutaties:</b>		
Herwaardering	146.185	78.445
Verkopen	-3.860	-13.040
Sloop	-292	-94
<b>Totaal mutaties</b>	<b>142.033</b>	<b>65.311</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>735.860</b>	<b>593.827</b>

**14.3.2.2 Overige reserves**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Stand per 1 januari na stelselwijziging</b>	<b>383.980</b>	<b>351.312</b>
<b>Mutaties:</b>		
Resultaat	157.662	97.979
Herwaardering	-146.185	-78.445
Verkopen	3.860	13.040
Sloop	292	94
<b>Totaal mutaties</b>	<b>15.630</b>	<b>32.668</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>399.610</b>	<b>383.980</b>

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017**

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 5 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018**

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het positieve resultaat over 2018 ad € 157,7 miljoen ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten gunste van de overige reserve.

**14.3.3 KORTLOPENDE SCHULDEN****14.3.3.1 Schulden aan groepsmaatschappijen**

	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2017</u>
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.888	1.880
<b>Totaal schulden aan groepsmaatschappijen</b>	<b>1.888</b>	<b>1.880</b>

<b>14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>14.4.1 Opbrengst overige activiteiten</b>		
Vergoeding administratie leveringen en diensten	206	200
Beheervergoeding Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	174	205
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	131	129
Doorberekende uren Service onderhoud	119	43
Vergoeding Woningstichting Wittem	22	0
Vergoedingen beheercomplexen en VVE's	183	182
Vergoeding Woningburo Maastricht	0	3
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	3	3
Overige opbrengsten	51	143
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>888</b>	<b>907</b>
<b>14.4.2 WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	262	146
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
Aanspraak garantstelling Dutch International Guarantees for Housing	0	3
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<b>262</b>	<b>150</b>
<b>14.4.3 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	-10	-2
Rente Koploperssubsidie	0	157
Rente lening Corioveste II De Heugden	33	34
Rente lening Corioveste III De Heugden	32	34
<b>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b>55</b>	<b>222</b>
<b>14.4.4 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	648	28
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>648</b>	<b>28</b>
<b>14.4.5 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	13.817	15.288
Rente swaps	12.460	12.622
Geactiveerde bouwrente	0	0
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	177	191
Rente waarborgsommen	0	1
Rente op uitgezette middelen	253	143
Overige rente	2	5
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>26.709</b>	<b>28.250</b>
<b>14.4.6 RESULTAAT DEELNEMING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	1.619	85
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>1.619</b>	<b>85</b>

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

Het positieve resultaat deelneming betreft het positief resultaat deelneming van Woonpunt Projecten B.V. Dit positief resultaat is bij de financiële vaste activa gevormde voorziening waardering activa lening u/g Woonpunt Projecten B.V. in mindering gebracht.

15 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

15.1 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (voor resultaatbestemming)

	DAEB in duizenden euro's	Niet-DAEB in duizenden euro's
<u>A C T I V A</u>	<u>31-dec-2018</u>	<u>31-dec-2018</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.457	0
	<b>8.457</b>	<b>0</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.518.080	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	179.496
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.757	0
	<b>1.522.837</b>	<b>179.496</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	4.792
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	408
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	11.576	853
Leningen u/g	1.227	33
Derivaten	20.750	0
Overige vorderingen	205	6
Interne lening	92.250	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	125.501	0
	<b>251.508</b>	<b>6.092</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><u>Voorraad</u></b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	838	3.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	512
Overige voorraden	92	7
	<b>929</b>	<b>4.060</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	1.089	88
Overheid	64	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	784	59
Overige vorderingen	88	40
Overlopende activa	385	5
	<b>2.411</b>	<b>379</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>		
	<b>1.444</b>	<b>32.157</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<b>1.787.587</b>	<b>222.184</b>

**ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (voor resultaatbestemming)**

<b>P A S S I V A</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<b>31-dec-2018</b>	<b>31-dec-2018</b>
<b>GROEPSVERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	679.931	55.929
Overige reserves	297.876	48.819
Resultaat boekjaar	157.662	20.753
	<b>1.135.469</b>	<b>125.501</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.741	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.108	1.346
Voorziening reorganisatie	424	32
Overige voorzieningen	838	63
	<b>10.109</b>	<b>1.441</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid	2.018	0
Leningen kredietinstellingen	572.659	0
Novaties	19.305	0
Overige schulden	37	198
Interne lening	0	92.250
	<b>594.019</b>	<b>92.448</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	28.162	0
Schulden aan leveranciers	4.187	273
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.888
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	107
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.909	219
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	793	16
Overlopende passiva	11.938	291
	<b>47.989</b>	<b>2.794</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>	<b>1.787.587</b>	<b>222.184</b>

## 15.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	DAEB in duizenden euro's	Niet-DAEB in duizenden euro's
	<u>2018</u>	<u>2018</u>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>		
Huuropbrengsten	95.175	10.301
Opbrengsten servicecontracten	4.492	310
Lasten servicecontracten	-4.460	-402
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.703	-445
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.429	-1.750
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-19.746	-977
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>34.330</b>	<b>7.036</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	307
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-232
Toegerekende organisatiekosten	0	-3
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>72</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.223	10.399
Toegerekende organisatiekosten	-222	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.540	-9.740
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>462</b>	<b>642</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.817	-1.233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	156.537	15.292
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	507	828
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>138.227</b>	<b>14.887</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>		
Opbrengst overige activiteiten	483	641
Kosten overige activiteiten	-761	-72
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-278</b>	<b>569</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.559</b>	<b>-191</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.155</b>	<b>0</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	262
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	65	-10
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	639	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.793	-26
Rentebaten interne lening	2.165	-2.165
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-28.924</b>	<b>-1.931</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>139.103</b>	<b>21.084</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-2.194</b>	<b>-1.950</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>1.619</b>
<b>Resultaat niet-DAEB</b>	<b>20.753</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>157.662</b>	<b>20.753</b>

### 15.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

	DAEB	Niet-DAEB
	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2018</u>	<u>2018</u>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	95.769	9.900
Vergoedingen	4.277	357
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	994	680
Rente ontvangsten	2.763	0
Saldo ingaande kasstromen	103.804	10.938
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-12	0
Personeelsuitgaven	-12.228	-830
Onderhoudsuitgaven	-23.048	-1.735
Overige bedrijfsuitgaven	-17.615	-2.274
Renteuitgaven	-33.722	-2.167
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.026	-77
Verhuurderheffing	-8.825	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-221	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-96.698	-7.084
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.106</b>	<b>3.854</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	5.296	10.554
Verkoopontvangsten grond	0	172
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.296	10.726
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-12.506	-235
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-336	-200
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-4.390	0
Externe kosten bij verkoop	-83	-172
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-17.315	-608
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.019	10.118
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	16.000	139
Ontvangsten overig	254	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-17
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	16.254	123
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>4.235</b>	<b>10.241</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	69.000	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-123.337	-16.000
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-54.337</b>	<b>-16.000</b>
Mutatie liquide middelen	-42.996	-1.905
Beginstand liquide middelen	44.441	34.062
Mutatie liquide middelen	-42.996	-1.905
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>1.444</b>	<b>32.157</b>



## 16 OVERIGE TOELICHTINGEN EN ONDERTEKENING DOOR HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### 16.1 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen, op grond van jaarrekeningrecht, van:

- bestuurders en voormalige bestuurders	€ 374.517 (voorgaand jaar € 332.657)
- commissarissen en voormalige commissarissen	€ 71.213 (voorgaand jaar € 70.734)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

	G.J.A.M. Kerckhoffs Lid Raad van Bestuur		M.T.H. Dubbeldam - Ooms Lid Raad van Bestuur	
	2018	2017	1-11-2018 / 31-12-2018	2017
Periodiek betaalde beloningen	137.233	131.287	22.517	-
Werkgeversdeel sociale lasten	10.287	9.900	1.714	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.915	20.239	3.486	-
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-	-	-
Winstdeling en bonus	-	-	-	-

	M.L.H. Depondt-Olivers Voorzitter Raad van Bestuur	
	1-1-2018 / 31-8-2018	2017
Periodiek betaalde beloningen	101.212	151.819
Werkgeversdeel sociale lasten	6.858	9.900
Beloningen betaalbaar op termijn	14.154	20.751
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	75.000	-
Winstdeling en bonus	-	8.562

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

	H.G.M. Egberink Voorzitter Raad van Commissarissen		C.H.M. Borgers Vice-voorzitter	
	2018	2017	2018	2017
Als lid van de Raad van Commissarissen	22.052	18.876	16.335	15.791
Als lid van commissies	-	-	-	-
Overige kostenvergoedingen	-	84	-	-

	H. Doedel Lid		W.M.J.M. Geven Lid	
	2018	2017	2018	2017
Als lid van de Raad van Commissarissen	3.675	-	14.702	11.646
Als lid van commissies	-	-	-	-
Overige kostenvergoedingen	-	-	-	-

	H.C.W.G. Maas Lid		C.J.J.S. Majoor Lid	
	2018	2017	2018	2017
Als lid van de Raad van Commissarissen	-	12.705	-	1.059
Als lid van commissies	-	-	-	-
Overige kostenvergoedingen	-	-	-	-

	M. van Ooijen Lid		T.H.C. Schulpen Lid	
	2018	2017	2018	2017
Als lid van de Raad van Commissarissen	14.702	12.705	14.702	12.705
Als lid van commissies	-	-	-	-
Overige kostenvergoedingen	-	-	-	-

De verschillen tussen de beloning van de Raad van Commissarissen wordt veroorzaakt doordat bovenstaande bezoldigingen conform regelgeving vanuit de Wet Normering Topinkomens worden opgehoogd met BTW. De maximale normen zijn bedragen exclusief BTW.

**Wet Normering Topinkomens (WNT)**

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van bestuurders en hoogste leidinggevend in de publieke en semipublieke sector en bevat regels over het openbaar maken van de bezoldiging.

De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2018: € 189.000.

Voor woningcorporaties is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 van toepassing. Op grond van deze regeling zijn de bezoldigingen van directeuren/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima verbonden. De regeling kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is.

De bezoldiging van een topfunctionaris van een toegelaten instelling bedraagt (tenzij sprake is van overgangsrecht) in 2018 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	87.000
B	98.000
C	110.000
D	118.000
E	137.000
F	156.000
G	176.000
H	189.000

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Ingeval het dienstverband korter dan een jaar en/of in deeltijd is, dient de bezoldigingsnorm naar rato te worden herrekend.

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is gesteld op 15% (voorzitter) en 10% leden. De Algemene Ledenvergadering van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) heeft op 20 april 2015 een maximale bezoldiging vastgesteld voor de voorzitter en leden van de R.v.C. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT2. De Algemene Ledenvergadering heeft de maximale norm voor 2018 vastgesteld op € 13.500 voor de leden en € 20.250 voor de voorzitter. Op grond van artikel 6 van de VTW-statuten is de vastgestelde norm bindend voor alle toezichthouders die lid zijn van de VTW.

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woonpunt € 176.000 (klasse G), met inachtneming van overgangsrecht voor bestaande arbeidsovereenkomsten. Woonpunt concludeert dat alle topfunctionarissen, rekening houdende met overgangsrecht, een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT grenzen valt.

Op grond van het voorgaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Woonpunt.

**2018****2017***Leidinggevende topfunctionarissen*

Naam	Depondt Olivers M.L.H.	Depondt Olivers M.L.H.
Functie	Voorzitter Raad van Bestuur	Algemeen directeur - bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-8-2018	1-1-2017 t/m 31-12-2017
Datum in dienst	1-9-2006	1-9-2006
Datum uit dienst	1-9-2018	-
Einde lopende benoemingstermijn	1-9-2018	1-9-2018
Omvang dienstverband	1fte	1fte
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel WNT maximum	117.173	170.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	101.212	160.380
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.154	20.751
Totaal	<u>115.366</u> *	<u>181.131</u>

\* Overgangsrecht is van toepassing.

Naam	Kerckhoffs G.J.A.M.	Kerckhoffs G.J.A.M.
Functie	Lid Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-12-2017 t/m 31-12-2017
Datum in dienst	1-12-2016	1-12-2016
Datum uit dienst	-	-
Einde lopende benoemingstermijn	1-12-2020	1-12-2020
Omvang dienstverband	1fte	1fte
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel WNT maximum	176.000	170.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	137.233	131.287
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.915	20.239
Totaal	<u>158.148</u>	<u>151.526</u>

Naam	Dubbeldam - Ooms M.T.H.
Functie	Lid Raad van Bestuur
Duur dienstverband	1-11-2018 t/m 31-12-2018
Datum in dienst	1-11-2018
Datum uit dienst	-
Einde lopende benoemingstermijn	1-11-2022
Omvang dienstverband	1fte
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Individueel WNT maximum	29.414
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	22.517
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	3.486
Totaal	<u>26.003</u>

*Toezichthoudende topfunctionarissen*

Naam	Borgers C.H.M.	Borgers C.H.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2017 t/m 31-12-2017
Eerste benoeming	3-11-2016	3-11-2016
Aftredend	3-11-2020	3-11-2020
Einde maximale zittingstermijn	3-11-2024	3-11-2024
Individueel WNT maximum	17.600	17.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.500	13.050
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>13.500</u>	<u>13.050</u>

Naam	Doedel H.	
Functie	Lid RvC	
Duur dienstverband	1-10-2018 t/m 31-12-2018	
Eerste benoeming	1-10-2018	
Aftredend	1-10-2026	
Einde maximale zittingstermijn	1-10-2026	
Individueel WNT maximum	4.436	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3.038	
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	
Totaal	<u>3.038</u>	

Naam	Eqberink H.G.M.	Eqberink H.G.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2017 t/m 31-12-2017
Eerste benoeming	1-6-2014	1-6-2014
Aftredend	1-6-2018	1-6-2018
Einde maximale zittingstermijn	1-6-2022	1-6-2022
Individueel WNT maximum	26.400	25.500
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.225	15.684
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>18.225</u>	<u>15.684</u>

Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-2-2017 t/m 31-12-2017
Eerste benoeming	1-2-2017	* 1-2-2017
Aftredend	1-2-2021	1-2-2021
Einde maximale zittingstermijn	1-2-2025	1-2-2025
Individueel WNT maximum	17.600	15.556
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	9.625
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>12.150</u>	9.625

\* Ter opvolging van het lid C.J.J.S. Majoor

Naam		Maas H.C.W.G.
Functie		Lid RvC
Duur dienstverband		1-1-2017 t/m 31-12-2017
Eerste benoeming		1-1-2010
Aftredend		1-1-2018
Einde maximale zittingstermijn		1-1-2018
Individueel WNT maximum		17.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		10.500
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		0
Totaal		<u>10.500</u>

Naam		Majoor C.J.J.S.
Functie		Lid RvC
Duur dienstverband		1-1-2017 t/m 31-1-2017
Eerste benoeming		* 1-2-2009
Aftredend		1-2-2017
Einde maximale zittingstermijn		1-2-2017
Individueel WNT maximum		1.444
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		875
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		0
Totaal		<u>875</u>

\* Op 31 januari 2017 op einde maximale zittingstermijn beëindigd.

Naam	Ooijen van M.	Ooijen van M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2017 t/m 31-12-2017
Eerste benoeming	1-1-2013	1-1-2013
Aftredend	1-1-2021	1-1-2017
Einde maximale zittingstermijn	1-1-2021	1-1-2021
Individueel WNT maximum	17.600	17.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	10.500
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>12.150</u>	<u>10.500</u>

Naam	Schulpen T.H.C.	Schulpen T.H.C.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2017 t/m 31-12-2017
Eerste benoeming	1-1-2011	1-1-2011
Aftredend	1-1-2019	1-1-2019
Einde maximale zittingstermijn	1-1-2019	1-1-2019
Individueel WNT maximum	17.600	17.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	10.500
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>12.150</u>	<u>10.500</u>

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 11 - 04 - 2019

De jaarrekening is vastgesteld d.d. - - 2019

Bestuur Woonpunt,

G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM

Maastricht, d.d.

M.T.H. Dubbeldam-Ooms MRE

Maastricht, d.d.

Raad van Commissarissen,

Ir. H.G.M. Egberink

Maastricht, d.d.

Drs. C.H.M. Borgers RA

Maastricht, d.d.

H. Doedel

Maastricht, d.d.

Drs. W.M.J.M. Geven

Maastricht, d.d.

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, d.d.

Dr. M. v. Ooijen

Maastricht, d.d.

## 17 OVERIGE GEGEVENS

### **Statutaire regeling betreffende de jaarstukken**

In artikel 24 van de statuten van de stichting is het volgende bepaald over de jaarstukken:

1. Het bestuur maakt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
2. De Raad van Commissarissen laat de in eerste lid bedoelde stukken onderzoeken door een door hem aangewezen onafhankelijk accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek daartoe opdracht te verlenen. Indien de Raad van Commissarissen geen opdracht verleent aan een onafhankelijk accountant, dan wordt deze opdracht aan die onafhankelijk accountant door het bestuur verleend.
3. De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan worden ingetrokken door het orgaan dat deze opdracht heeft verleend. Indien het bestuur de opdracht tot beoordeling heeft verleend, kan deze tevens worden ingetrokken door de Raad van Commissarissen.
4. Het bestuur stelt de stukken als bedoeld in het eerste lid niet vast en de Raad van Commissarissen keurt deze niet goed alvorens zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijk accountant.
5. De jaarrekening en het jaarverslag worden door de leden van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave redenen melding gemaakt.
6. Na vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening door het bestuur respectievelijk de Raad van Commissarissen wordt al dan niet door de Raad van Commissarissen décharge verleend aan het bestuur. De Raad van Commissarissen neemt daartoe een apart besluit.

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

# Bijlage



## **Bestuursverklaring**

Het bestuur van Stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2018 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 21 juni 2019

Het bestuur,  
G. Kerckhoffs  
M. Dubbeldam-Ooms

## Nevenstructuur

Nevenstructuur per 31-12-2017

<b>Woonpunt</b>	
Woonpunt Projecten B.V.	Cooperatieve vereniging Thuis in Limburg
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	PIM Zuid B.V.



## **Verslag van de raad van commissarissen**

### **Voorwoord**

2018 was voor de raad van commissarissen van Woonpunt een enerverend jaar. Halverwege het jaar nam Mirjam Depondt, voorzitter van de raad van bestuur, na 12 jaar afscheid van Woonpunt. Later dat jaar werd een nieuwe bestuurder in de persoon van Marie-Thérèse Dubbeldam aangesteld. Met de komst van een nieuwe tweede bestuurder kozen we voor een nieuwe bestuursstructuur. De twee huidige bestuurders vormen samen een collegiaal bestuur met gelijkwaardige beslissingsbevoegdheid en gelijke verantwoordelijkheid.

In het verslagjaar is het nieuwe strategisch plan 2018-2022 vastgesteld, waarin meer dan ooit de klant centraal staat. Dit plan vormt de basis voor de koers, de (jaar)plannen en het handelen van de organisatie. Verder stond het jaar in het teken van de verdere versterking en opbouw van de organisatie en de verbetering van de financiële sturing. Hiervoor werden onder andere de kwartaalrapportages verbeterd met dashboard en KPI's. Samen met de concerncontroller hebben we een breed bediscussieerd en gedragen risicomanagement opgesteld.

Verschillende themabijeenkomsten met sleutelpersonen en het management team droegen bij aan een nauwere aansluiting van de RvC op de organisatie. Hierdoor konden we de voortgang beter monitoren.

Het vertrouwen dat Woonpunt sinds 2017 al terugwon van AW en WSW, heeft zich in positieve zin voortgezet. Woonpunt ontving daarbij complimenten voor de voortvarende aanpak. In 2018 formuleerde de raad van commissarissen de opdracht voor de vierjaarlijkse visitatie: een oordeel over het achterliggende tijdvak met zijn downs en ups (in die volgorde). De visitatiecommissie sprak begin 2019 met diverse stakeholders. Uit hun oordeel blijkt dat Woonpunt op de goede weg zit.

De raad van commissarissen werkt binnen een vastgesteld toezichtkader en heeft een 3-ledige rol: toezicht, werkgeverschap en klankbord. In dit verslag wordt hierover op een transparante wijze rekening en verantwoording afgelegd. In het verslagjaar heeft de RvC twee nieuwe leden geworven.

Dit verslag kan gelezen worden in samenhang met het interview op bladzijde 18 met de voorzitter van de RvC, Henny Egberink, en de commissaris RvC en voorzitter van de remuneratiecommissie Marc van Ooijen.

## Over besturen en toezichhouden

### Visie op toezicht en toetsing

De nieuwe statuten, reglementen voor RvC en bestuur, een reglement financieel beleid en beheer, een treasury- investerings- en verbindingenstatuut en een vernieuwde klokkenluidersregeling zijn in 2017 vastgesteld. Dit alles is de basis voor het toezichtkader waarin de toezichtvisie, de rollen van de RvC en het rollenspel tussen RvC en bestuur zijn beschreven. Het toezichtkader wordt hierna beknopt weergegeven. De volledige tekst is terug te vinden op de website van Woonpunt.

### De RvC ziet het als zijn opdracht:

- om erop toe te zien dat Woonpunt binnen de vastgestelde missie en visie handelt. Daarnaast heeft de RvC als opdracht om de financiële continuïteit alsmede de effectiviteit en identiteit van Woonpunt te bewaken, en om te zorgen voor stabiliteit en evenwicht in de ‘checks and balances’.
- de werkgeversrol zorgvuldig in te vullen en de bestuurders scherp te houden vanuit de toezichthoudende rol.
- toegevoegde waarde te leveren aan de organisatie.

Daarom streeft de RvC naar een diverse samenstelling; op basis van op maat ontwikkelde profielen heeft de RvC twee nieuwe leden benoemd.

De RvC treedt op als kritische sparringpartner van het bestuur. Hij staat het bestuur als klankbord ter zijde met behoud van ieders rol, taak en verantwoordelijkheid.

De RvC ontleent zijn legitimatie als intern toezichthouder aan de Woningwet en de statuten. Daarbij neemt de RvC de bepalingen van de Governancecode 2015 in acht. Eventuele afwijkingen worden in het jaarverslag gerapporteerd.

Voor de uitoefening van zijn taak is ter ondersteuning een auditcommissie, en selectie- en remuneratiecommissie, en een vastgoedcommissie in het leven geroepen. Deze commissies beschikken over een eigen reglement. Verderop in dit verslag wordt dit nader toegelicht.

### Informatieprotocol

Aan de hand van het informatieprotocol (bijlage bij het toezichtkader) is handen en voeten gegeven aan de structuur, de kwaliteit en de kwantiteit van de informatievoorziening. Hiermee kan de RvC tijdig in actie komen om haar (wettelijke en statutaire) taken en bevoegdheden in te vullen.

De volgende documenten worden jaarlijks opgesteld door Woonpunt:

- jaarplan (organisatie, internal audit, treasury)
- (meerjaren) begroting
- biedingen inzake te maken prestatieafspraken
- beleidsplannen (op hoofdlijnen)
- managementletter en accountantsverslag PWC

Het monitoren van de bedrijfsvoering vindt plaats door middel van bestuursrapportages. Gedurende dit verslagjaar zijn de eisen verscherpt aan deze bestuursrapportages. De kern van de rapportages zijn sinds 2018 de dashboards die direct zicht geven op de voortgang en realisatie van voorgenomen beleid en targets / KPI's. Daarmee zijn ze meer gericht op de voornaamste risicodossiers en de wijze waarop de verschillende risico's worden gemitigeerd.

Het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarlijks op te leveren volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

De hiervoor genoemde informatiedocumenten vormen de rode draad bij het opstellen van de jaarkalender van de RvC. Op een groot aantal van deze documenten hebben de (goedkeurende of vaststellende) bevoegdheden van de RvC betrekking.

Daarnaast ontvangt de RvC benchmarkgegevens, gegevens over klantwaardering en medewerkerstevredenheid en informatie over relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Dit bevordert de nauwe betrokkenheid bij allerhande externe en interne ontwikkelingen. Het zorgt ervoor dat de RvC haar stakeholdersfunctie richting met name huurdersverenigingen, OR en gemeenten adequaat kan invullen. Tot slot kan aan de hand hiervan ondersteuning worden geboden aan de klankbord- of consultfunctie van de RvC.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van Woonpunt onder de rubriek “bestuur en toezicht”. Hier vindt men onder andere de reglementen van de (commissies van de) RvC, het bestuursreglement, het toezichtkader en de profielschetsen van de RvC.

## **Governancecode**

### **Verantwoording van ‘leg uit’-bepalingen**

Woonpunt heeft in 2018 volledig voldaan aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle bepalingen behorende bij de vijf principes van de code zijn toegepast. Er is dus bij geen enkele bepaling het beginsel ‘leg uit’ van toepassing.

### **Governance in 2018**

In de twee voorgaande jaren zijn onder andere de statuten van Woonpunt, reglementen, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en treasurystatuut aangepast aan de Woningwet. In 2018 zijn de statuten van de stichting aangepast aan de bepalingen van de Veegwet Wonen. Het treasurystatuut is aangepast en het statuut concern control vastgesteld. Tot slot heeft de RvC de procedure vastgesteld in geval van ontstentenis en belet van de gehele RvC.

In 2017 voerde de AW een governance-inspectie uit. AW concludeerde dat Woonpunt op dat moment in voldoende mate aan de eisen van de governance voldeed. De beoordelingsbrief bevatte echter ook een aantal aandachtspunten. De RvC is vanaf 2017 met de genoemde aandachtspunten voortvarend aan de slag gegaan. In 2018 heeft dat geleid tot de volgende acties en uitkomsten:

- In dialoog met concerncontroller, bestuur en management is risicomangementsysteem vormgegeven en geïmplementeerd. In klankbordsessies met sleutelfiguren uit de organisatie zijn de hoofdrisico's benoemd en besproken. In de (kwartaal-)rapportages wordt structureel aandacht besteed aan de mitigerende maatregelen t.a.v. deze risico's.
- Vervolg gegeven aan de zelfevaluatie. Met name de relatie met de vernieuwde RvB en het contact met belangrijke stakeholders zijn daarbij onder de loep genomen.

In termen van compliance en good governance is daarmee sprake van een gewetensvolle, degelijke en betrouwbare situatie.

## **Verslag vanuit de toezichhoudende rol**

### **Toezicht op strategie**

Eind 2017 is de strategie 2018-2022 vastgesteld. Op basis van deze strategie is het jaarplan 2018 vastgesteld met meetbare doelstellingen en resultaten. Gedurende het jaar geven de kwartaalrapportages inzicht in de realisatie van deze doelstellingen en eventuele aanvullende acties of maatregelen die nodig zijn om de doelstellingen te realiseren.

### **Toezicht in 2018**

In 2018 hebben negen reguliere RvC-vergaderingen plaatsgevonden. De ter goedkeuring voorgelegde besluiten betroffen:

- Statutenwijziging vanwege de Veegwet
- Audit jaarplan
- Treasury (statutenwijziging en verantwoording jaarmandaat 2017)
- Jaarverslag / volkshuisvestingsverslag
- Biedingen prestatieafspraken 2019
- Toekomst beheertaak 'Wonen boven Winkels'
- MeerJarenBegroting 2019-2023

Ter zake het financiële toezicht is een niet onbelangrijke (input)rol weggelegd voor de concerncontroller en de externe accountant. Met beiden heeft overleg plaatsgevonden, o.a. over de jaarrekening, het accountantsverslag, de managementletter en de uitkomsten van de interimcontrols.

### **Commissies**

De meeste thema's zijn voorbesproken in de auditcommissie, de selectie- en remuneratiecommissie, danwel de vastgoedcommissie. De commissies zijn ingesteld om de besluitvorming van de RvC voor te bereiden en de RvC van advies te dienen.

In 2018 is de auditcommissie diverse keren bijeengekomen en heeft daarbij de volgende taken uitgevoerd:

- a. het adviseren van de RvC omtrent het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur op de invoering en werking van risicomanagement, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit;
- b. het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de financiële informatieverstopping, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe waarderingsregels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake;
- c. het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- d. het adviseren van de RvC omtrent de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en de invoering van three lines of defence;
- e. het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het bestuur op bovenstaande taakgebieden;
- f. de controle op de bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van Stichting Woonpunt en zijn verrichte werkzaamheden anders dan de controlewerkzaamheden.

In 2018 heeft de selectie- en remuneratiecommissie drie bijeenkomsten gehad en daarbij uitvoering gegeven aan de volgende taken:

- a. het doen van voorstellen aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC, alsmede het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van individuele bestuurders en leden van de RvC, ter vaststelling door de RvC.
- b. het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake bestuurders en de leden van de RvC;
- c. de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de RvC en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de RvC en het bestuur en van hun individuele leden;
- d. het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en bestuurders;
- e. het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de RvC;
- f. het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders conform artikel 13 lid 7 van het reglement van de RvC;
- g. respectievelijk leden van de RvC en het geven van advies daaromtrent, conform artikel 4 lid 7 van het reglement van de RvC;
- h. het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

#### **De vastgoedcommissie:**

De RvC besloot eind 2017, met het oog op het opnieuw opstarten van investeringen in renovaties en nieuwbouw, een vastgoedcommissie in te richten. De taken van deze commissie zijn vastgelegd in een reglement:

- a. het adviseren van de RvC ter zake voorgenomen investeringsbeslissingen, waaromtrent de RvC voorafgaande goedkeuring moet verlenen;
- b. het adviseren van de RvC ter zake de voorgenomen vervreemding van onroerende zaken en onroerende en infrastructurele aanhorigheden, die aan de voorafgaande goedkeuring van de RvC is onderworpen;
- c. het adviseren van de RvC ter zake de hoofdlijnen van het te voeren vastgoed- en facetbeleid.

De vastgoedcommissie kwam in 2018 tweemaal bij elkaar, in mei en november. De belangrijkste punten op de agenda waren:

- De portefeuillestrategie 2019-2028;
- Het onafhankelijke assurance-rapport over de portefeuillestrategie;
- De praktische uitwerking van de afspraken in het reglement voor deze commissie.

## **Verslag vanuit de klankbordfunctie**

#### **Belang van de klankbordfunctie**

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. Deze functie is expliciet in het toezichtkader benoemd en beschreven. De RvC rekent het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- met het bestuur, MT of key-functionarissen te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving;
- met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder omvangrijke investeringen;
- het bestuur desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur.

Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen, een duidelijke taakopvatting, een integrale benadering en een heldere afbakening van taken en verantwoordelijkheden. In de statuten en de reglementen wordt hieraan concreet inhoud en richting gegeven.

### **De klankbordfunctie in 2018**

In 2018 is extra invulling gegeven aan de klankbordfunctie. Wat blijkt uit de veelheid aan thema's en onderwerpen, die in dit verband deel uitmaken van de jaaragenda van de RvC. Aan een aantal thema's werden aparte sessies gewijd. In het oog springende thema's betroffen:

- De voortgang van de transitie van de organisatie;
- Opzet en invulling van strategisch risicomanagement;
- De aanpassingen in HR-management in het kader van de transitie;
- De voorbereiding van enkele organisatieaanpassingen, zoals de herinrichting van het team Klant en Leefbaarheid en het team Klant en Onderhoud.

De dialoog met het bestuur (en management) werd met name ervaren bij:

- de grondige bespreking van het risicomanagement en de verbinding daarvan met de periodieke bestuursrapportages;
- de steeds terugkerende beschouwing en bespreking van de voortgang van de transitie binnen de organisatie, de versterking van de (financiële) sturing en de verbinding die daarbij werd gezocht met Aw en WSW.

## **Het overleg met belanghebbenden**

Ook in 2018 werd volop geïnvesteerd in constructief overleg met talloze belanghebbenden. Dit overleg geeft inzicht in de in- en externe beleving van Woonpunt en de snelle ontwikkelingen die de organisatie doormaakt.

Zo vond er het jaarlijks overleg plaats met de besturen van de huurdersbelangenverenigingen. Daarbij kwamen de structuur en vorm van de huurdersparticipatie en de voortgang van het verbeterplan aan de orde. Ook werd uitgebreid stil gestaan bij de problemen met externe communicatie(kanalen) en de wijze waarop Woonpunt klachten afhandelt.

Ook heeft een RvC-delegatie met een delegatie van de ondernemingsraad overleg gehad. Daarin is veel aandacht geschonken aan de beleving van de ontwikkelingen en veranderingen binnen Woonpunt, zowel naar aard als tempo.

De RvC heeft zowel bij de zelfevaluatie als in de voorbereidingen van de visitatie 2015-2018 vastgesteld, dat met de inwerkingtreding van het nieuwe strategische plan de verbinding met stakeholders (gemeenten, maatschappelijke & zorg-organisaties), die zo belangrijk was bij de totstandkoming ervan, niet verloren mag gaan.

## **Verslag vanuit de werkgeversrol**

### **Beschrijving van de rol**

De RvC draagt zorg voor een adequate inrichting en bemensing van de bestuursstructuur van de organisatie. De RvC ziet erop toe dat de bestuurders gezamenlijk en individueel naar behoren functioneren. Dat de bestuurders een bij de organisatie passende bestuursstijl en cultuur hanteren, wet- en regelgeving naleven en continue werken aan het behalen van resultaten, gericht op het realiseren van de statutaire doelstelling en de strategische visie van Woonpunt. Daarnaast anticipeerde de RvC op tijdige opvolging van het bestuur door te werken aan het opstellen van profielen van het bestuur en de afzonderlijke bestuursleden en voor het opzetten van een werving- en selectieprocedure voor de nieuwe bestuurder. De RvC realiseert zich daarbij dat goed bestuur voor een groot deel niet in regels of richtlijnen is te vatten, maar ook draait om cultuur, gedrag, leiderschap en professionaliteit. De RvC heeft de functionerings- en beoordelingscyclus zodanig ingericht dat invulling kan worden gegeven aan deze zachte kant.

### **Beoordelingskader en beoordeling**

In zowel structuur als samenstelling van de RvB zijn in 2018 belangrijke wijzigingen aangebracht. In oktober 2017 heeft de RvC geconcludeerd dat geen vierde bestuurstermijn zou worden aangegaan met de voorzitter van het bestuur. In 2018 is vervolgens hard gewerkt het opstellen van een nieuw bestuursreglement waarbij het uitgangspunt was dat de RvC koos voor een tweehoofdige, collegiale RvB, het formuleren van een profielschets voor de tweede bestuurder en het opstarten van de wervings- en selectieprocedure. Per 1 november 2019 is de nieuwe bestuurder, Marie-Thérèse Dubbeldam – Ooms, benoemd. In december 2019 is de opzet van de taakverdeling tussen beide bestuurders en de invulling van het collegiaal bestuur verder geconcretiseerd.

### **Beloningskader en beloning**

De RvC is vanuit zijn werkgeversrol verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder(s). Woonpunt voldoet aan de eisen van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) en is ingeschaald in klasse G. De remuneratiecommissie van de RvC heeft alle vergoedingen aan de bestuurders over 2018 beoordeeld en geconstateerd dat de verstrekte vergoedingen binnen het wettelijke kader vallen. Er is geen sprake geweest van een winstdelingsregeling of een beëindigingsregeling.

Ter informatie en verantwoording volgen onderstaand de bezoldigingen van de bestuurders in 2018.

	<b>M.L.H. Depondt-Olivers</b>	<b>G.J.A.M. Kerckhoffs</b>	<b>M.T. Dubbeldam-Ooms</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter Raad van bestuur	Lid Raad van Bestuur (tot 31-09-2018) Raad van Bestuur (vanaf 01-11-2018)	Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01–31-08	01/01–31/12	01/11-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 101.212,38	€ 137.233,24	€ 22.516,89
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 14.153,76	€ 20.915,28	€ 3.485,88
Subtotaal	€ 115.366,14	€ 158.148,52	€ 26.002,77
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 117.172,60	€ 176.000,00	€ 29.413,70
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 115.366,14	€ 158.148,52	€ 26.002,77
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

### **Permanente educatie**

Ingevolge de Governancecode dienen ook bestuurders blijvend hun kennis te ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt eveneens aandacht besteed aan gewenst gedrag. Evenals bij de RvC het geval is, is hierop de binnen de corporatiesector afgesproken Permanente Educatie-systematiek van toepassing. Iedere bestuurder behoort binnen drie jaar (2015 – 2017) in totaal 108 PE-punten te behalen. Vanuit zijn werkgeversrol ziet de RvC toe op naleving van de educatieverplichtingen. Beide bestuurders hebben de minimaal vereiste score royaal gehaald en voldoen daarmee aan hun educatieverplichtingen.

### **Organisatiecultuur en integriteit**

In 2018 is met regelmaat de afwikkeling van enkele integriteitsschendingen alsook de impact ervan op de organisatie en de medewerkers besproken en beoordeeld. Inzet daarvan was steeds dat in een open dialoog met de medewerkers verder kon worden geïnvesteerd in een open en eerlijke bedrijfscultuur, waardoor de voedingsbodem voor dit soort schendingen en wangedrag verdwijnt.



## Samenstelling en functioneren van de raad van commissarissen

### Samenstelling en rooster van aftreden

De samenstelling van de RvC was in 2018 als volgt:

Lid	Functies binnen Woonpunt	Functies buiten Woonpunt	Eerste benoeming	Einde maximale zittings-termijn
<b>Henny Egberink (67)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzitter + lid selectie- en remuneratie-commissie</li> <li>- lid a.i. vastgoed-commissie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultant/eigenaar bureau MAREC</li> <li>- Voorzitter vereniging van gepensioneerden Sabic Europe (VGSE)</li> <li>- Lid Raad van Advies Verdygo</li> <li>- Bestuurslid van de Stichting Vibes</li> </ul>	1 juni 2014	1 juni 2022
<b>Chris Borgers (52)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vice-voorzitter</li> <li>- + voorzitter auditcommissie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CFO Hittech Group</li> <li>- Lid Rvc Stichting Casade</li> <li>- Lid RvT Elkerliek Ziekenhuis Helmond (tot 1-4-2018)</li> </ul>	3 november 2016	3 november 2024
<b>Vacature</b>			1 januari 2018	September 2018
<b>Ria Doedel ( )</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid op voordracht HBV's</li> <li>- + lid van de vastgoedcommissie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- statutair bestuurder, directeur WML</li> <li>- Lid Raad van Toezicht en voorzitter Audit Committee Bedrijfsvoering VISTA college</li> </ul>	1 oktober 2018	1 oktober 2026
<b>Wim Geven (66)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid op voordracht HBV's</li> <li>- + voorzitter vastgoedcommissie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Geven Management Maastricht BV</li> <li>- Bestuurder bij de dr. Hofsteestichting te Alkmaar</li> <li>- Voorzitter Stichting Administratiekantoor Maessen Beheer BV te Roermond</li> <li>- Voorzitter van de familie Stichting Sint Martijn te Utrecht</li> <li>- Voorzitter Stichting 't Keerhoes te Cadier en Keer (tot 01-07-2018)</li> <li>- Voorzitter Stichting Cura I te Maastricht</li> <li>- Voorzitter Stichting Cura II te Maastricht</li> <li>- Lid van de Aufsichtsrath Villas Winterberg Betreibergesellschaft mbH te Winterberg Duitsland</li> <li>- bestuurslid van de stichting HWA te Alkmaar (vanaf 01-12-2018)</li> </ul>	1 februari 2017	1 februari 2025

<b>Marc van Ooijen (48)</b>	- lid op voordracht OR - lid auditcommissie	- Bestuurder Stichting PSW (tot 31-7) - Voorzitter Raad van Bestuur De Zorggroep Noord en Midden Limburg (vanaf 1-8) - lid adviescommissie Arbeidszaken branchevereniging VGN (gehandicaptenzorg) tot 30-6 - lid Governancecommissie en arbiter Scheidsgerecht Gezondheidszorg - Lid bestuur NVZD (Nederlandse Vereniging voor bestuurders in de zorg) - Vicevoorzitter bestuur stichting Konnekt'os - (platform voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in Midden-Limburg) tot 31-7 - Lid Innovatie-en adviescommissie Zorgbrede Governancecode - (branche-organisaties zorg / BOZ)	1 januari 2013	1 januari 2021
<b>Tom Schulpen (57)</b>	- lid op voordracht HBV's - + lid auditcommissie	- directeur Europese Programma's Provincie Noord-Brabant - lid Raad van Toezicht Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL) - lid Raad van Toezicht Stichting Museumkwartier Den Bosch - lid bestuur poppodium De Muziekgieterij Maastricht - Lid RvC Meditta Sittard - Lid RvC R.W.M. nv	1 januari 2011	1 januari 2019

Eind 2017 is besloten tot het instellen van een vastgoedcommissie naast de auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie. Dit heeft geleid tot een wijziging in de samenstelling van de commissies. Bij het opmaken van dit verslag was de samenstelling als volgt:

- Auditcommissie: Chris Borgers (voorzitter) en Tom Schulpen (lid)
- Selectie- en remuneratiecommissie: Marc van Ooijen (voorzitter) en Henny Egberink (lid)
- Vastgoedcommissie: Wim Geven (voorzitter), Henny Egberink (lid a.i. tot 1 oktober 2018) en Ria Doedel (lid vanaf 1 oktober 2018)

Bij de samenstelling van de RvC wordt consequent acht geslagen op de benodigde deskundigheden en competenties. Daarvoor is door de raad in 2016 een geactualiseerde profielschets vastgelegd. Deze profielschets is terug te vinden op de website van Woonpunt. Met behulp van een geschiktheidsmatrix wordt jaarlijks ingezoomd op mogelijke hiaten. Deze matrix dient daarnaast als onderlegger voor de permanente educatie.

### **Vacatures**

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur was Henriëtte Maas op 1 januari 2018 aftredend als commissaris, waarvan 4 jaar als voorzitter van de RvC. In de zomer van 2017 is door de selectie- en benoemingscommissie gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Gelet op de samenstelling van de huidige raad werd nadrukkelijk ingezet op het aantrekken van een vrouwelijke commissaris. In eerste aanleg kon niet tot de gewenste invulling worden overgegaan.

Aangezien eind 2018 wederom een vacature ontstond vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur van de Tom Schulpen is door de RvC besloten om de nieuwe werving- en selectieprocedure voor beide vacante functies te combineren. Deze procedure is succesvol geweest en heeft geleid tot de versterking van de RvC met twee leden, waarmee ook de volkshuisvestelijke kennis in de RvC versterkt is. Per 1 oktober 2018 is Ria Doedel aangesteld als lid van de Raad van Commissarissen en per 1 januari 2019 start Bouwien Janssen als commissaris.

Gevolg van het niet tijdig kunnen voorzien in de vacature was dat de RvC tijdelijk was aangewezen op een krappere samenstelling. Per 1 januari 2019 is de Raad weer op volle sterkte.

### **Zelfevaluatie**

De RvC heeft in 2017 werk gemaakt van een degelijke zelfevaluatie. Daarvoor werd een beroep gedaan op een externe deskundige. De thema's die in 2017 aan de orde zijn geweest vormden de basis voor de zelfevaluatie die oktober 2018 heeft plaatsgevonden. Per onderwerp heeft de raad gekeken naar de nakoming van afspraken, danwel de bijsturing in aanpak en optreden inzake het lerend vermogen, de organisatiestructuur, de rapportagestructuur, de relatie met in- en externe stakeholders, het aanbrengen van een gemeenschappelijke focus, het situationeel bepalen van de passende armlengte (welke afstand of nabijheid van de RvC is nodig in welke situatie?), de effectiviteit en efficiency van het overleg (RvC-vergaderingen, vergaderingen zonder bestuur en het functioneren van de commissies binnen de RvC).

### **Permanente educatie**

Op de individuele leden van de RvC rust een permanente educatie-opgave. Dit is vastgelegd in de Governancecode. Niet alleen kennis maar het ontwikkelen van gewenst gedrag is daarbij van belang. Begin 2018 werd een opleidingsplan in de RvC vastgesteld met vermelding van de collectieve en individuele opleidingswensen. Daarbij dienden de RvC-leden elk minimaal 5 punten te vergaren. Deze score werd door eenieder (ruimschoots) gehaald.

### **Bezoldiging**

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft op 20 april 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging in de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. Hoewel toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren steeds meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen zijn veel strenger geworden, hanteert de beroepsregel een substantieel lager bezoldigingsniveau dan de WNT.

De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. Matiging van de bezoldiging van de RvC heeft ook te maken met de huidige financiële positie van Woonpunt.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie ("G"). Bij Woonpunt heeft de bezoldiging over 2018 voor een RvC-lid € 12.150 voor de vicevoorzitter € 13.500 en voor de RvC-voorzitter € 18.225 bedragen.

### **Slotwoord**

Woonpunt is druk met het waarmaken van de ambities die in het strategisch plan 2018-2022 zijn opgenomen. Binnen de ambities neemt klantwaardering, met recht, een prominente plaats in. Tegelijkertijd is organisatie nog bezig met een interne transitie-opgave, een vernieuwde organisatiestructuur en dat met bedrijfskosten die in de pas moeten lopen met landelijke benchmarks.

Gelijk opgaand hiermee wordt verder gewerkt aan een andere organisatiecultuur en wijze van leidinggeven. De functies binnen de RvB en MT zijn vanaf 2019 (grotendeels) ingevuld en het leiderschapsprogramma is volop onderweg. Daarnaast is vanaf begin 2019 de RvC voltallig. Dit biedt ons de kans om ons volledig te wijden aan nieuwe uitdagingen in een steeds veranderende omgeving.

De RvC heeft bijzondere waardering voor de bereikte resultaten in 2018. We spreken hiervoor onze grote dank uit richting van het bestuur en alle medewerkers van Woonpunt.

Henny Egberink  
voorzitter





## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de raad van bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonpunt

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2018**

---

#### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonpunt een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

#### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Woonpunt te Maastricht ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonpunt samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

5UVUERR7AXPX-623776614-43

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122,  
6202 NC Maastricht  
T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

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

### ***Onafhankelijkheid***

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonpunt zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

---

### ***Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde***

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina XXX]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

---

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

### ***Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie***

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag
- Strategie en realisatie
- Woonpunt per gemeente
- In gesprek met het bestuur
- In gesprek met de huurdersvereniging
- In gesprek met de raad van commissarissen
- Onze organisatie
- Verbeteren van sturingsinformatie
- Klant & verhuur
- Klant & leefbaarheid
- Duidelijk hennepbeleid
- Klant & onderhoud
- Klant & vastgoedontwikkeling
- Financiën & bedrijfsvoering

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645 is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht, 21 juni 2019  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Orgineel getekend door drs. S.C.J.M. Frissen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Stichting Woonpunt***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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