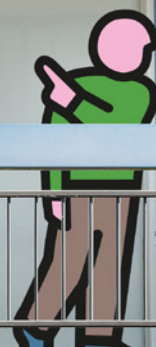




Woonpunt Jaarverslag 2021



Voorwoord

2021 was een roerig jaar. Ondanks lockdowns, thuiswerken en beperkingen lukte het onze medewerkers om “de winkel open te houden”. Zo hielpen we in 2021 toch weer ca. 1.750 huishoudens aan een nieuwe woning en voerde onze onderhoudsdienst 12.874 reparaties uit bij mensen thuis. Met een hoge score op huurderstevredenheid in de Aedes benchmark mogen we concluderen dat het ons grotendeels is gelukt om de winkel open te houden. Daar zijn we trots op.

Het was ook het jaar waarin de risico's van klimaatverandering dichterbij kwamen dan ooit in Nederland: ongekende regenval zorgde voor een wateroverlast die we hier lange tijd niet gezien hadden. Een deel van onze huurders moest tijdelijk hun woning verlaten. Ook ons kantoor moest worden ontruimd. Gelukkig bleef het water van de Maas grotendeels op veilige afstand van onze woningen, al hadden andere mensen minder geluk.

In de tweede helft van 2021 begonnen de energieprijzen fors te stijgen. Een ontwikkeling die door de oorlog en humanitaire ramp in Oekraïne alleen maar wordt verergerd. Duidelijk is dat aan onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen snel een einde moet komen. Duidelijk is echter ook dat Nederland daar nog niet klaar voor is. Ook Woonpunt heeft een forse opgave om het woningbezit klaar te maken voor die toekomst. Ons voorgenomen portefeuilleplan, waaraan we in 2021 hard gewerkt hebben en dat in 2022 wordt vastgesteld, gaat uit van de verduurzaming van vijfhonderd woningen per jaar. Daarnaast voeren we zogenaamde no-regret maatregelen door, zoals het versneld isoleren van spouwmuren bij gezinswoningen.

Om die opgave buiten te kunnen realiseren, hebben we een wendbare en slagvaardige organisatie nodig. In 2021 hebben we forse stappen gezet in die richting. We komen van een functioneel organisatiemodel waarbij disciplines als verhuur, onderhoud en leefbaarheid van elkaar gescheiden waren. Sinds april 2022 is Woonpunt zo ingericht dat alle vragen rondom de dienstverlening worden afgehandeld door gebiedsteams waarin deze disciplines intensief samenwerken. Tegelijk hebben we onze vastgoedsturing versterkt, qua proces en qua bezetting.

Over die bezetting is meer te vertellen. Inmiddels is er een nieuw directieteam samengesteld dat bestaat uit Kelly Regterschot (directeur Wijkontwikkeling & Vastgoedbeheer), Ruud Quaedackers (directeur Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing) en Ruud van den Heuvel (directeur Wonen & Leven). Daarnaast hebben we in 2021 de werving opgestart voor de rest van het leidinggevend kader en een aantal sleutelfuncties.

Terug naar de wereld buiten: het goede nieuws uit 2021 was dat er op de valreep een coalitieakkoord werd gesloten, waarna we in januari 2022 eindelijk een nieuw kabinet kregen. Ook goed nieuws: de verhuurderheffing wordt door het nieuwe kabinet afgebouwd. Onder welke voorwaarden dat gebeurt, moeten we nog zien.

Het geld hebben we in elk geval keihard nodig. Niet alleen om de woningen voor onze huurders klaar te maken voor de toekomst, maar vooral ook om een duurzame verandering teweeg te brengen in de kwetsbare gebieden. Woonpunt heeft behoorlijk wat woningen in wijken die kampen met een sociaaleconomische achterstand, waar de samenstelling van het woningaanbod eenzijdig is, waar mensen minder kansen hebben. Daar moet veel aandacht en veel investeringsruimte naartoe. Met een brede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, politie, zorg en bewoners zelf moeten we in die kwetsbare wijken het tij zien te keren.

Over kwetsbaarheid gesproken: begin 2022 heb ik zelf ervaren hoe fragiel het leven kan zijn. Totaal onverwacht belandde ik in het ziekenhuis. Terwijl ik dit schrijf, ben ik op weg naar een volledig herstel. Maar de situatie heeft me wel met de neus op de feiten gedrukt en doen beseffen hoe afhankelijk je kunt zijn van anderen in het leven. En hoeveel van je eigen situatie te maken heeft met stomme pech. Het geeft me nu des te meer energie om de komende jaren de schouders eronder te zetten en me samen met onze medewerkers in te zetten voor onze huurders en onze buurten.

Wim Hazeu

Ons voorgenomen portefeuilleplan, waaraan we in 2021 hard gewerkt hebben en dat in 2022 wordt vastgesteld, gaat uit van de verduurzaming van vijfhonderd woningen per jaar.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2	Organisatie	
		Toekomstige koers Woonpunt	22
Wonen & Leven		Organisatieontwikkeling	22
Gebiedsgericht werken	6	Organisatie-inrichting	22
Leefbaarheid	6	Oud organogram (t/m 2021)	22
Woningtoewijzing	7	Nieuw organogram (vanaf 2022)	23
Betaalbaarheid	7	Samenstellen leidinggevend kader	23
Sociaal incassobeleid	9	Actualisatie van het functiehuis	23
Uitzettingen op basis van hennep / drugs	9	Instroom, uitstroom en doorstroom	23
Verbeteren dienstverlening	10	Vitaliteit & welzijn	24
Reparaties	10	Verslag van de vertrouwenspersoon	24
		Nieuw ERP-systeem	24
Vastgoed		Ontwikkeling van medewerkers	25
Vastgoedsturing	12	Risicoparagraaf	25
Portefeuilleplan 2022-2031	12	Three lines model	26
Wijkontwikkeling	13	Strategische risico's	27
Voortgang Slakhorst	19	Wat hebben we in 2021 gedaan aan risicobeheersing?	28
Historische identiteit	19	Fraudeparagraaf	28
Energieprestatie	19	Informatiebeveiliging, privacy & AVG	28
Vastgoedbeheer	20	Datalekken	29
Verbeteren dienstverlening planmatig onderhoud	20	Bewustwording AVG	29
Rookmelders	20		
		Financiën	
		Marktwaaarde	31
		Beleidswaarde	31
		Leningen en derivaten	32
		Prijrisico	32
		Kredietrisico	32
		Liquiditeits- en kasstroomrisico's	33
		Vestia leningenruil	35
		Bedrijfslasten	35
		Financiële continuïteit	36
		Jaarresultaat	37
		Nevenstructuur per 31-12-2021	37
		Blik op de toekomst	39
Jaarrekening			41
Bijlage 1 Bestuursverklaring			108
Bijlage 2 Verslag van de raad van commissarissen			109
Bijlage 3 Nevenfuncties bestuurder			124



Women & Leven



Gebiedsgericht werken

Woonpunt bouwt aan een betere organisatie. Richtinggevend daarbij is het Aedes-rapport 'Werken in de corporatie van de toekomst', waarin het toekomstbeeld van de corporatie is verwoord. De volgende onderdelen uit dat rapport zijn voor ons richtinggevend:

- meer aandacht voor de dienstverlening en het woongenot van huurders;
- onderhoud wordt een belangrijke schakel in leefbaarheidsvraagstukken;
- vraagstukken worden complexer; van zelfstandig naar samen problemen oplossen;
- de aansturing vindt plaats vanuit coachend en dienend leiderschap;
- medewerkers werken minder vanuit taken en veel meer vanuit rollen; dit maakt de organisatie ook wendbaarder;
- de verantwoordelijkheid komt lager in de organisatie te liggen.

Daarnaast blijkt uit eigen onderzoek dat huurders ons te weinig zien in de wijken en dat medewerkers verbeterpunten zien op het gebied van samenwerking tussen afdelingen/teams.

In 2021 is gewerkt aan een nieuwe organisatiestructuur. Processen die worden geïnitieerd door de huurder zelf – zoals verhuurprocessen, reparatieprocessen, leefbaarheid en niet-planmatig onderhoud – zijn per 1 april 2022 ondergebracht in één afdeling met vier gebiedsteams. Binnen die teams werken verschillende disciplines samen om huurdersvragen op te lossen. De rest van 2022 gebruiken we voor verdere optimalisatie.

Kijken we naar de stip op de horizon dan zien we een Woonpunt dat kan blijven meebewegen met de veranderende samenleving. Waarbij we proactief kunnen inspelen op veranderingen in plaats van reactief beheersend maatregelen toepassen. Waarbij het niet bepalend is wie het doet, maar dat het wordt gedaan.

Leefbaarheid

Er zijn buurten waar het vanzelf goed gaat, waar bewoners de kennis en kunde hebben om het heft in eigen hand te nemen. Er zijn ook buurten waar de zelfredzaamheid erg laag is. Dit zijn meestal buurten met veel corporatiebezit. Dat is eenmaal inherent aan onze specifieke doelgroep: bewoners kampen soms met problemen op verschillende leefgebieden, waardoor hun focus ligt op overleven, niet op participeren. Ook al hoop je deze huurders zover te krijgen dat ze zich verantwoordelijk voelen voor hun buurt, de kunst is om te beginnen bij wat bewoners aan kunnen. Soms is het al winst als bewoners leren om voor zichzelf op te komen en een beetje op elkaar te letten. Bij bewoners begint dat met zoiets simpels als een kennismakingsgesprek of laagdrempelige initiatieven die een beetje woonplezier brengen en bewoners met elkaar in contact brengen. Wanneer mensen zich met elkaar verbonden voelen, zijn zij beter in staat om voor elkaar en hun woonomgeving te zorgen.

In 2021 hebben we daar invulling gegeven met 28 kleine en grotere initiatieven voor meerdere bewoners om onze huurders met elkaar en met ons in contact te brengen. Het streven was 50, maar corona gooide roet in het eten. Wel hebben we initiatieven ontplooid om in coronatijd eenzaamheid bij huurders te doorbreken. Ons streven is om bij grotere leefbaarheidsinitiatieven na afloop ervaringen te peilen bij huurders, zodat we weten of we met de juiste dingen bezig zijn. Er gaat immers veel capaciteit (en dus geld) in om. Ook helpen deze onderzoeken om te leren en verbeteren, zodat we bij het ontplooiën van soortgelijke initiatieven in andere wijken leerpunten kunnen meenemen.

Daarnaast zijn we in 2021 gestart met bewonerskrachten. Bewoners weten hoe het is om in onze woningen te wonen en in onze buurten te leven. Daarom zijn zij als geen ander in staat om een signaalfunctie in de buurt te vervullen. Ze zijn als het ware onze ogen en oren in de wijk, waarbij de lijntjes met onze medewerkers, de politie en handhaving van de gemeente kort zijn. Twee teams van bewonerskrachten zijn, na een intensieve opleidingsperiode, bij wijze van pilot aan de slag gegaan in de Maastrichtse wijken Malberg en Pottenberg. De ervaringen zijn heel positief waardoor wij in 2022 aan de slag gaan met bewonerskrachten in de Maastrichtse wijken Nazareth en Caberg. In Heerlen is het opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente, huurdersverenigingen en andere corporaties. Onze ambitie is om de komende jaren het aandeel bewonerskrachten verder uit te breiden.

Woningtoewijzing

Betaalbare woningen zijn op dit moment een schaarste goed in Nederland. Dat maakt het nóg belangrijker om de juiste huurder in de juiste woning te krijgen, vooral in termen van huishoudsamenstelling en inkomen enerzijds en huurprijs anderzijds. Volgens de regels rondom Passend Toewijzen moet een woningcorporatie minimaal 95 procent van de woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag passend huisvesten. In 2021 heeft Woonpunt 98 procent van die doelgroep passend toegewezen.

Daarnaast heeft Woonpunt net als andere corporaties een extra maatschappelijke opgave in het huisvesten van woningzoekenden die niet via de reguliere weg een woning kunnen krijgen. Ook deze mensen hebben recht op een thuis. Woonpunt spant zich daarvoor in. Dit hebben we in 2021 gedaan door:

Reden toewijzing	Totaal	Gulpen-Wittem	Heerlen	Maastricht	Sittard-Geleen-Born	Eijsden-Margraten
Statushouders	53	2	16	27	6	2
Housing	31		13	17	1	
Sloop	15		7	8		
Sociale urgentie	64		2	62		
Medisch	50			39	4	7

Betaalbaarheid

Woonpunt voert een gematigd huurbeleid, met voor de meeste huurders een inflatievolgend huurbeleid. Daarnaast houdt Woonpunt op dit moment 80 procent van de streefhuren van sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens.

Door de coronacrisis is de betaalbaarheid van het wonen voor een aantal mensen extra onder druk komen te staan. Dat heeft geleid tot een maatschappelijk debat over huurprijsstijging. Het kabinet heeft besloten tot een wet eenmalige huurbevrozing. Daardoor zijn de huren in 2021 niet gestegen. Daarnaast waren inkomensafhankelijk huurverhogingen het afgelopen jaar niet toegestaan.



Voor 2022 is het verband tussen energielasten en betaalbaarheid nog pregnanter geworden door de gestegen olie- en gasprijzen die nog verder worden opgedreven door de oorlog in Oekraïne. Het vraagstuk is complex en raakt behalve de energieprijzen ook de belastingen op die energie, de energiezuinigheid van de woning, het inkomensniveau van de huurder en de algehele stijging van de inflatie. Hoewel de laagste inkomens via de gemeenten door de rijksoverheid worden gecompenseerd voor de stijgende energieprijzen, onderstreept deze ontwikkeling de noodzaak voor Woonpunt om woningen energiezuiniger te maken.

In 2021 zijn we gestart met de inzet van de VoorzieningenWijzer, waarmee huurders honderden euro's per jaar kunnen besparen. Een aantal van onze medewerkers zijn getraind in het gebruik ervan en Woonpunt biedt actief aan om de VoorzieningenWijzer samen met huurders in te vullen.

Sociaal incassobeleid

Bij een beginnende achterstand benadert Woonpunt meteen de huurder. Het liefst middels een persoonlijk gesprek, omdat we dan nog vaak alle zeilen kunnen bijzetten en maatwerk kunnen bieden. Mensen schamen zich voor schulden. Daarom proberen we aan de voorkant in gesprek te komen. Zo geven we aanmaningen zoveel mogelijk persoonlijk af in plaats van deze meteen door een deurwaarder te laten versturen. Niet alleen houden we zo de deur open voor een goed gesprek, we voorkomen dat de kosten voor de huurder oplopen. Door dit soort interventies hebben we het incassoresultaat laag kunnen houden (0,89 procent van de totale omzet van Woonpunt). Daarnaast werken we in een vroeg stadium en met steeds meer partners samen om oplopende achterstand en dreigende ontruiming te voorkomen. Hierdoor hebben we bij 36 huurders de ontruiming kunnen voorkomen. In 18 gevallen heeft er in 2021 daadwerkelijk een ontruiming als gevolg van betalingsachterstanden plaatsgevonden (5 in Maastricht, 11 in Heerlen en 2 in Sittard-Geleen). In veel gevallen betrof het huurders die al met de noorderzon waren vertrokken. Bij uitzetting bieden we standaard aan op te helpen met opvang als de persoon in kwestie dit niet zelf kan regelen.

Uitzettingen op basis van hennep / drugs

Bij constatering van drugsoverlast hanteert Woonpunt een zero tolerance beleid. Dit betekent dat we altijd overgaan tot ontruiming van de woning. Wel proberen we in overleg met de huurders afspraken te maken over een vrijwillige opzegging in plaats van een kostbare ontruiming voor zowel huurder als verhuurder. Daarbij bieden we hulp aan voor tijdelijke opvang als bewoners dit niet zelf kunnen regelen. Gelukkig lukt het ons steeds vaker om er samen uit te komen in plaats een gerechtelijke ontruiming te starten. In 2021 is er in 11 gevallen sprake geweest van drugsoverlast waarbij 7 keer in overleg de huur vrijwillig is opgezegd.



Verbeteren dienstverlening

Onze klantprocessen worden goed gewaardeerd. Dit onderdeel scoorde in de benchmark een A. Veel van onze medewerkers spannen zich dagelijks in om deze dienstverlening te leveren aan onze huurders. Wij zijn er trots op dat huurders dit zo positief waarderen.

Voor de telefonisch dienstverlening zijn we 2021 gestart met een *lean* verbetertraject. Hierdoor zijn de wachttijden afgenomen.

Ook op het onderdeel *woning betrekken* scoren we goed bij onze huurder, een 8,2. Verbeterpunt is de juistheid van de woninggegevens in advertenties. In 2021 hebben we een aantal maatregelen genomen die we in 2022 verder optimaliseren.

De vertrekkende huurders waardeerden hun proces met een 7,2. Door met groepsbezoeken te werken, in bewoonde staat, voeren we een aantal verbeteringen door. De doorlooptijd wordt korter en de vertrekkende huurder kan direct afspraken maken met de nieuwe huurder over eventuele overnames. Door corona, en de beperkingen die dat met zich meebracht, is deze werkwijze in 2021 tijdelijk opgeschort. In 2022 gaan we hiermee verder.

Reparaties

Huurders waarderen de reparaties met een 8,2. Een belangrijke bijdrage aan deze hoge waardering wordt geleverd door de eigen onderhoudsdienst. Ondanks het mooie cijfer zien we ruimte voor verbetering in kwaliteit van de intake en reparaties in één keer goed afhandelen. Hiervoor zijn we een verbeteringstraject gestart.



Vastgoed



Vastgoedsturing

Woonpunt is de grootste sociale huisvester van Zuid-Limburg. Dat brengt een verantwoordelijkheid met zich mee om ervoor te zorgen dat ons woningbezit aansluit bij de wensen en behoeften van onze doelgroepen, nu en in de toekomst. Dat betekent vooruitdenken, integraal naar complexen en buurten kijken, weloverwogen keuzes maken en tussentijds bijsturen.

In 2020 hebben we geconstateerd dat onze processen rondom vastgoedsturing aan verbetering toe waren. Dat heeft er ook toe geleid dat het team Vastgoedsturing is vernieuwd. In september 2021 is de portefeuillemanager in dienst getreden en in december 2021 een tweede assetmanager. Daarmee is het team compleet. Als onderdeel van het verder ontwikkelen van het team is een gedetailleerd jaarplan voor 2022 gemaakt.

Daarnaast hebben we in 2021 een investeringscommissie in het leven geroepen, waarin de relevante disciplines vertegenwoordigd zijn. Binnen de commissie wordt invulling gegeven aan de integrale visie op de vastgoedontwikkeling en een zorgvuldige voorbereiding van vastgoedprojecten. Dit komt onze slagkracht ten goede.

Portefeuilleplan 2022-2031

In 2021 is onder leiding van de portefeuillemanager samen met het directieteam en een brede vertegenwoordiging uit de organisatie het nieuwe portefeuilleplan ontwikkeld. Hierin hebben we onze transformatieopgave uitgewerkt. Het portefeuilleplan is voor de jaren tot en met 2031 financieel doorgerekend en voldoet aan de externe financiële ratio's van Aw en WSW. In 2022 wordt het portefeuilleplan voor advies voorgelegd aan de huurdersverenigingen en daarna ter goedkeuring aan de raad van commissarissen.

In 2022 ligt de nadruk op het implementeren van het portefeuilleplan en het maken van de complexprestatie-analyse (CPA). Op basis van deze analyse prioriteren we onze complexen. De CPA levert input voor de projectenlijst binnen de meerjarenbegroting en verder, de haalbaarheidsnotities en gebiedsontwikkelingen. Met de afdeling Wijkontwikkeling en Vastgoedbeheer geven we verder vorm aan de transformatieopgave. Daarnaast leggen we in 2022 een verbinding tussen assetmanagement en de gebiedsteams. Zo vertalen we de strategische uitgangspunten uit het portefeuilleplan naar tactisch en operationeel niveau.

Wijkontwikkeling

Over heel 2021 zijn 136 gerenoveerde woningen opgeleverd, waarvan 87 in Heerlen en Hoensbroek, 19 in Sittard-Geleen en 30 in Maastricht. Uiteraard hebben we in 2021 op meer plaatsen renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. De oplevering van die woningen geschiedt in 2022.



Marktstraat - Hoensbroek

Renovatie 121 appartementen. Oplevering: mei 2022.



Aldenhof - Hoensbroek

Nieuwbouw 24 appartementen. Oplevering: juni 2022.





Fibrillendonk - Maastricht

Renovatie 67 woningen. Oplevering: april 2022.



Oranjelaan - Geleen

Renovatie 49 woningen. Oplevering: juni 2022.



Pannenberg - Hoensbroek

Renovatie 42 woningen. Oplevering: juli 2021.





Oude Heerlenerweg - Sittard-Geleen

Transformatie naar zelfstandige 3 appartementen en 12 studio's. Oplevering mei 2021.



Buttingstraat - Hoensbroek

20 woningen. Gestart met de voorbereiding.



Albert Cuypstraat - Heerlen

48 woningen. Gestart met de voorbereiding.



Verschuurstraat - Heerlen
27 woningen. Gestart met de voorbereiding.



Nazareth Noord - Maastricht
28 levensloopbestendige woningen. Gestart met de voorbereiding.

Spinkstraat - Margraten
Nieuwbouw 16 appartementen. Gestart met de voorbereiding.

Brusselseweg - Maastricht
Renovatie 60 1 op 1 woningen. Gestart met de voorbereiding.

Emmamplein - Maastricht
Renovatie 68 woningen. Gestart met de voorbereiding.

Henri Jonaslaan - Maastricht
Renovatie 105 woningen. Gestart met de voorbereiding.

Over heel 2021 zijn 136 gerenoveerde woningen opgeleverd, waarvan 87 in Heerlen en Hoensbroek, 19 in Sittard-Geleen en 30 in Maastricht. Uiteraard hebben we in 2021 op meer plaatsen renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. De oplevering van die woningen geschiedt in 2022.

In het verslagjaar hebben we onvoldoende waargemaakt wat we ons hadden voorgenomen. Dit komt deels door externe factoren (o.a. ontwikkelingen in de markt en corona) en deels door interne factoren (o.a. capaciteit projectmanagement). Wat ook meespeelt, is dat in het kader van de verbeterde vastgoedsturing een aantal voorgenomen projecten opnieuw zijn bediscussieerd.

Voortgang Slakhorst

In 2021 zijn we aan de slag gegaan om samen met de gemeente en de erfgoedpartijen tot een breed gedragen plan te komen. Startpunt daarvoor was een ontwerpwedstrijd waaraan twee architecten deelnamen. Zij werkten hun visie voor de wijk uit, waarbij het behoud van de historische identiteit een van de elementen moest zijn. Uiteindelijk worden uit beide plannen de beste elementen samengevoegd, zodat we komen tot een toekomstbestendige wijk, waarmee wij onze volkshuisvestelijke opgave kunnen waarmaken, binnen onze financiële kaders en waarmee we recht doen aan de historie. Om hiertoe te komen is wederzijds begrip en vertrouwen nodig. Dat kost tijd. De uiteindelijke plannen komen daardoor later gereed.

Historische identiteit

Mede naar aanleiding van de ervaringen die we hebben opgedaan in de buurt Slakhorst in Hoensbroek, heeft Woonpunt een beleidsvisie opgesteld met betrekking tot de historische identiteit van buurten. In de kern komt deze visie hierop neer:

Woonpunt heeft als kerntaak te zorgen voor betaalbare, energiezuinige en veilige woningen voor mensen die dat nodig hebben. We doen dat altijd met het oog op de toekomst, maar ook met de blik op het verleden, om zo de ontstaans-geschiedenis en het huidige functioneren van de wijk in een context te kunnen plaatsen. Daar waar sprake is van een waardevolle historische identiteit van een buurt brengt dit een bijzondere verantwoordelijkheid met zich mee voor ons als eigenaar en verhuurder. Vanuit goed rentmeesterschap hebben we niet alleen een verantwoordelijkheid om de betaalbaarheid, veiligheid en duurzaamheid van woningen te garanderen voor de toekomst, maar in specifieke gevallen ook die historische identiteit. We laten het totaal aan historische identiteit beter achter dan dat we het aantreffen. Ten opzichte van de huidige situatie zorgen we op totaal-niveau voor een verrijking van de historische identiteit in plaats van een verarming.

In 2021 hebben we dit in de praktijk gebracht bij de renovatie van 20 rijksmonumentwoningen aan de Buttingstraat en Nieuwenhofstraat in Hoensbroek en bij de voorbereiding van de renovatie van 68 oude mijnwerkerswoningen van architect Jan Stuyt in de Hoensbroekse buurt Mariarade. Bij dat laatste project brengen we historische elementen terug die in de loop der jaren zijn verdwenen. Dat leidde tot discussies met huurders die meer waarde hechten aan comfort dan aan historische elementen. Aan ons de taak om de verschillende belangen vooraf goed door te spreken met huurders.

Energieprestatie

Eind 2021 is de huidige energetische prestatie van ons woningbezit gemiddeld label D (250,48 kWh/m²). Door invoering van een nieuwe energienorm per 1 januari 2021 voor woningen (NTA8800) valt het gemiddelde energielabel voor onze woningen lager uit. In 2022 stellen we een uitvoeringsprogramma op, op basis waarvan we in 2023 starten met seriematig verduurzamen van woningen met labels E, F en G. Ondertussen zijn we in 2022 wel al gestart met het isoleren van de spouwen bij ruim 900 grondgebonden gezinswoningen.

Omdat we een inhaalslag te maken hebben op het gebied van verduurzaming, en omdat er vanuit het kabinet aanvullende ambities zijn geformuleerd en wet- en regelgeving in snel tempo verandert, hebben we in 2021 onze organisatie versterkt met meer expertise over duurzaamheid.

In 2021 is Woonpunt met de gemeente Maastricht en Ennatuurlijk een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar het verwarmen van ruim 1000 woningen in Nazareth en Limmel met een warmtenet. Hierbij is de bedoeling om restwarmte vanuit de glasfabriek van O&I te gebruiken. Er loopt een subsidieaanvraag bij het Nationaal Groeifonds.

Vastgoedbeheer

In 2021 hebben we € 30,7 miljoen besteed aan niet-planmatig en planmatig onderhoud. Dit is lager dan voorgaande jaren. Onze ambitie voor het verslagjaar was om méér geld aan onderhoud uit te geven om een achterstand in te lopen. Dat de geplande productie niet volledig gerealiseerd kon worden, kwam door leveringsproblemen in de voorraadaanvoer. Daarnaast speelden corona-maatregelen, schaarste in vaklieden en een tussentijdse wisseling in de interne aansturing ons parten. Door samenwerking op te zoeken met marktpartijen hebben we de stijging van bouwkosten kunnen beperken tot gemiddeld <3% over het hele jaar.

De impact van de wateroverlast in juli is achteraf bezien voor onze huurders relatief gering gebleven. Er zijn in totaal ca. 250 relatief kleine schademeldingen geweest en één grote schade in Valkenburg.

Verbeteren dienstverlening planmatig onderhoud

Gemiddeld waardeerden huurders Woonpunt op dit onderdeel met een 7,0 (doelstelling >7,5). Hier is nog ruimte voor verbetering in opdrachtverlening vanuit Woonpunt, processturing, sturing op uitvoeringsplanning, informatievoorziening aan de huurder en kwaliteit van oplevering.

Rookmelders

De overheid wil vanaf 1 juli 2022 rookmelders verplichten in iedere woning in Nederland. Deze verplichting bestaat al langer voor nieuwbouwhuizen, maar er is een wetsvoorstel om deze regelgeving ook voor bestaande bouw toe te passen. Ongeacht wetgeving gaat Woonpunt in het belang van de veiligheid van onze huurders rookmelders in alle woningen plaatsen.

In april 2021 zijn we gestart met het plaatsen van 30.000 rookmelders in onze woningen. Het totale project duurt tot juli 2022. Dan zijn al onze woningen voorzien van rookmelders. Op elke woonverdieping komt minimaal één rookmelder in een zogenaamde verkeersruimte, zoals de hal of overloop. Voor de huurder zijn hier geen kosten aan verbonden. Door rookmelders te plaatsen verhogen we de veiligheid in onze woningen.



Organisatie



Toekomstige koers Woonpunt

Ons huidige ondernemingsplan loopt tot en met 2022. In 2022 gaan we aan de slag met een nieuwe koers. Het doel is te komen tot een breed gedragen beschrijving van onze gewenste identiteit, onze meerwaarde en ons onderscheidend vermogen, de waardes die we hoog houden ook als de wereld om ons heen drastisch verandert. Kortom, onze gedeelde Woonpunt-droom. In het vierde kwartaal 2021 hebben we dit proces, dat we in 2022 doorlopen, voorbereid.

Organisatieontwikkeling

Het implementeren van de beoogde inrichting en aansturing inclusief het samenstellen van ons toekomstig leidinggevend kader is een stevige opgave. Hierin zijn in 2021 forse stappen gezet. Het gebiedsgericht werken start per 1 april 2022.

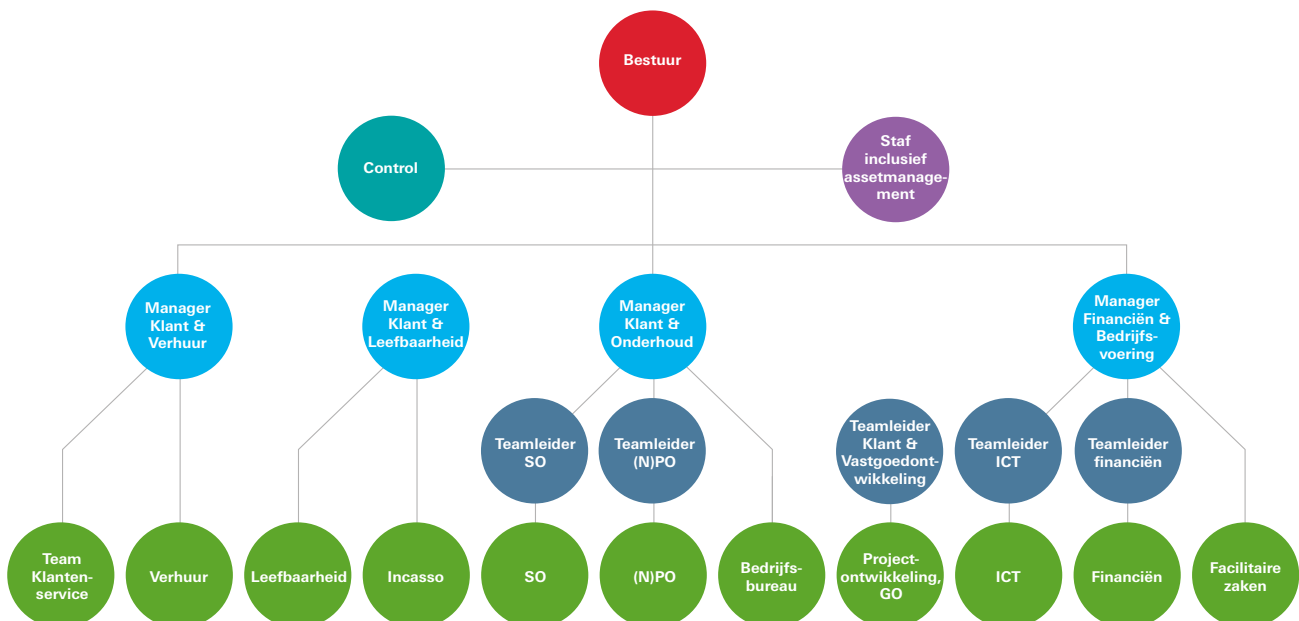
Organisatie-inrichting

De nieuwe inrichting van de organisatie gaat uit van drie afdelingen:

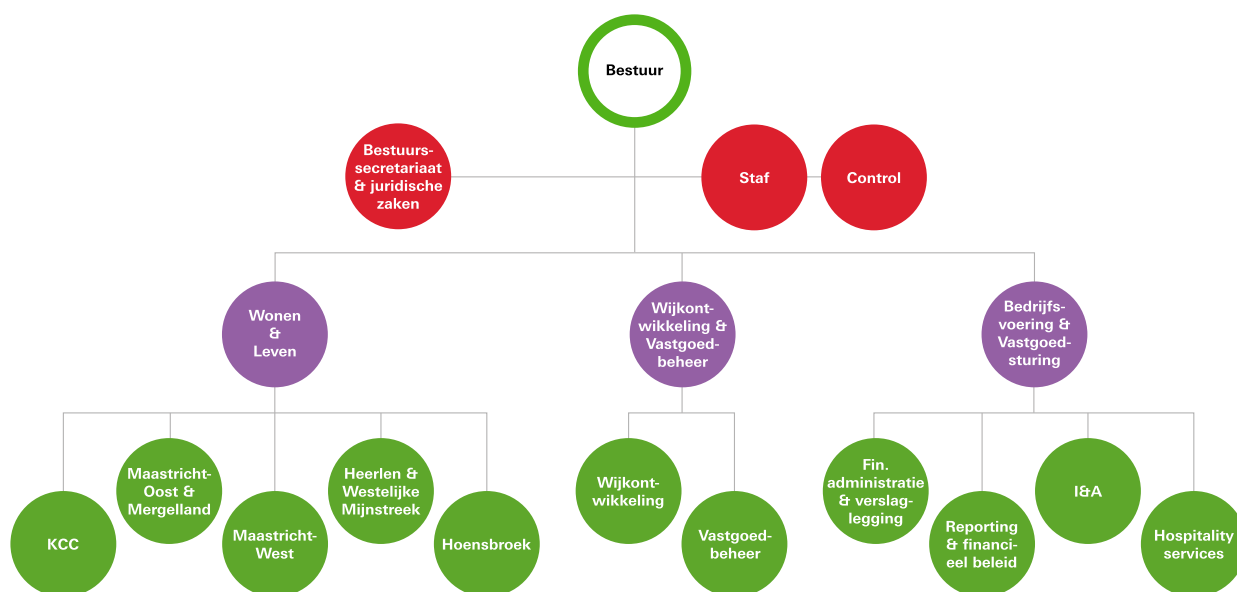
- Wonen & Leven
- Wijkontwikkeling & Vastgoedbeheer
- Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing

Daarnaast kent de organisatie een stafafdeling die bestaat uit de volgende disciplines: control, bestuurssecretariaat (inclusief juridische zaken), P&O, communicatie en strategie & beleid.

Oud organogram (t/m 2021)



Nieuw organogram (vanaf 2022)



Samenstellen leidinggevend kader

Op basis van de uitgangspunten die we hebben geformuleerd op het thema ‘dienend leiderschap’, hebben we in het vierde kwartaal van 2021 nieuwe functieprofielen opgesteld voor de twee leidinggevende functies die resteren onder de bestuurder na de organisatie-wijziging: directeur en teamleider. Daarin hebben we concreet gemaakt wat verwacht wordt van een leidinggevende binnen Woonpunt. Met deze profielen is de werving voor een nieuw leidinggevend kader opgestart.

Bij het schrijven van dit verslag zijn alle drie de afdelingsdirecteuren benoemd voor de afdelingen Wonen & Leven, Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing en Wijkontwikkeling & Vastgoedbeheer. Het directieteam is daarmee compleet. Tegelijk zijn we gestart met de interne en externe werving van teamleiders.

Actualisatie van het functiehuis

Het huidige functiehuis van Woonpunt bestaat uit veel individuele, relatief uitgebreide en vaak taakgerichte functieomschrijvingen. Dit correspondeert niet langer met de noodzaak om medewerkers – mede in het kader van gebiedsgericht werken en de ambitie om een zelf-organiserende en lerende organisatie te worden – breder in te zetten, continu te ontwikkelen en loopbaanperspectief te bieden. Woonpunt werkt in 2022 aan een nieuw functiehuis waarvoor het Aedes-rapport ‘Werken in de corporatie van de toekomst’ leidend is.

Instroom, uitstroom en doorstroom

In 2021 verwelkomden we 23 nieuwe medewerkers (waarvan 3 wegens ziektevervangings). Precies evenveel collega’s verlieten Woonpunt in hetzelfde jaar (waarvan er 1 ziektevervangings was), om uiteenlopende redenen. In totaal stroomden 5 medewerkers intern door naar een andere functie. Eind 2021 had Woonpunt 169,6 aan formatieplekken ingevuld, wat 2,1 fte minder is dan de strategische personeelsplanning.

Vitaliteit & welzijn

In 2021 zijn twee medewerkers begonnen met een opleiding tot vitaliteitscoach. Zij gaan samen een ambassadeursrol vervullen binnen Woonpunt op het gebied van vitaliteit. Het beleid daaromtrent wordt in 2022 verder vormgegeven. De coronaperiode heeft eens te meer aangetoond hoe belangrijk mentale en fysieke vitaliteit is voor medewerkers. In het verslagjaar hebben we een aantal losse acties op het gebied van vitaliteit ontplooid. Ook hebben 11 medewerkers met succes meegedaan aan een cursus ‘stoppen met roken’.

Het ziekteverzuim steeg in 2021 naar 7,3 procent (was 6,0 in 2020). De verzuimfrequentie steeg naar 0,8 (was 0,6 in 2020). Dit is hoger dan de landelijke ontwikkelingen. Dat is terug te voeren op enkele langdurig zieken, waarbij deels sprake is van arbeidsgerelateerd verzuim.

Verslag van de vertrouwenspersoon

Woonpunt heeft de functie van vertrouwenspersoon belegd bij Gimd, Werk & balans. Uit het jaarlijks verslag dat de vertrouwenspersoon opstelt:

Aantal meldingen Integriteitkwesties: In 2021 zijn er vanuit uw organisatie geen integriteitkwesties bij de vertrouwenspersoon gemeld.

Aantal meldingen Ongewenste Omgangsvormen: In 2021 is er vanuit uw organisatie drie keer een beroep gedaan op de vertrouwenspersoon, wat te maken had met grensoverschrijdend gedrag. Omdat het een klein aantal meldingen betreft, kan er geen nadere toelichting worden gegeven, zonder het risico te lopen van herleidbaarheid.

Omdat nadere toelichting op de meldingen ontbreekt, kunnen we geen gerichte actie ondernemen op deze specifieke meldingen. Wel krijgen de onderwerpen omgangsvormen, het herkennen en bespreekbaar maken van ongewenst gedrag, voorbeeldgedrag van leidinggevend en integer handelen een belangrijke plaats in het leiderschapstraject dat in 2022 van start gaat met het nieuwe leidinggevend kader.

Nieuw ERP-systeem

Om de dienstverlening voor onze huurders beter te ondersteunen en het procesmatig werken te stimuleren, stapt Woonpunt eind 2023 over op een nieuw ERP-systeem. In het vierde kwartaal 2021 heeft Woonpunt een partij gevraagd om ons te begeleiden bij de aankoop en implementatie van een nieuw ERP-systeem. Tegelijk hebben we een ervaren programma-manager aangetrokken die voor een periode van twee jaar wordt ingehuurd om vanuit Woonpunt de implementatie te begeleiden. Het Plan van Aanpak om te komen tot een nieuw ERP-systeem wordt in het eerste tertiaal van 2022 vastgesteld.

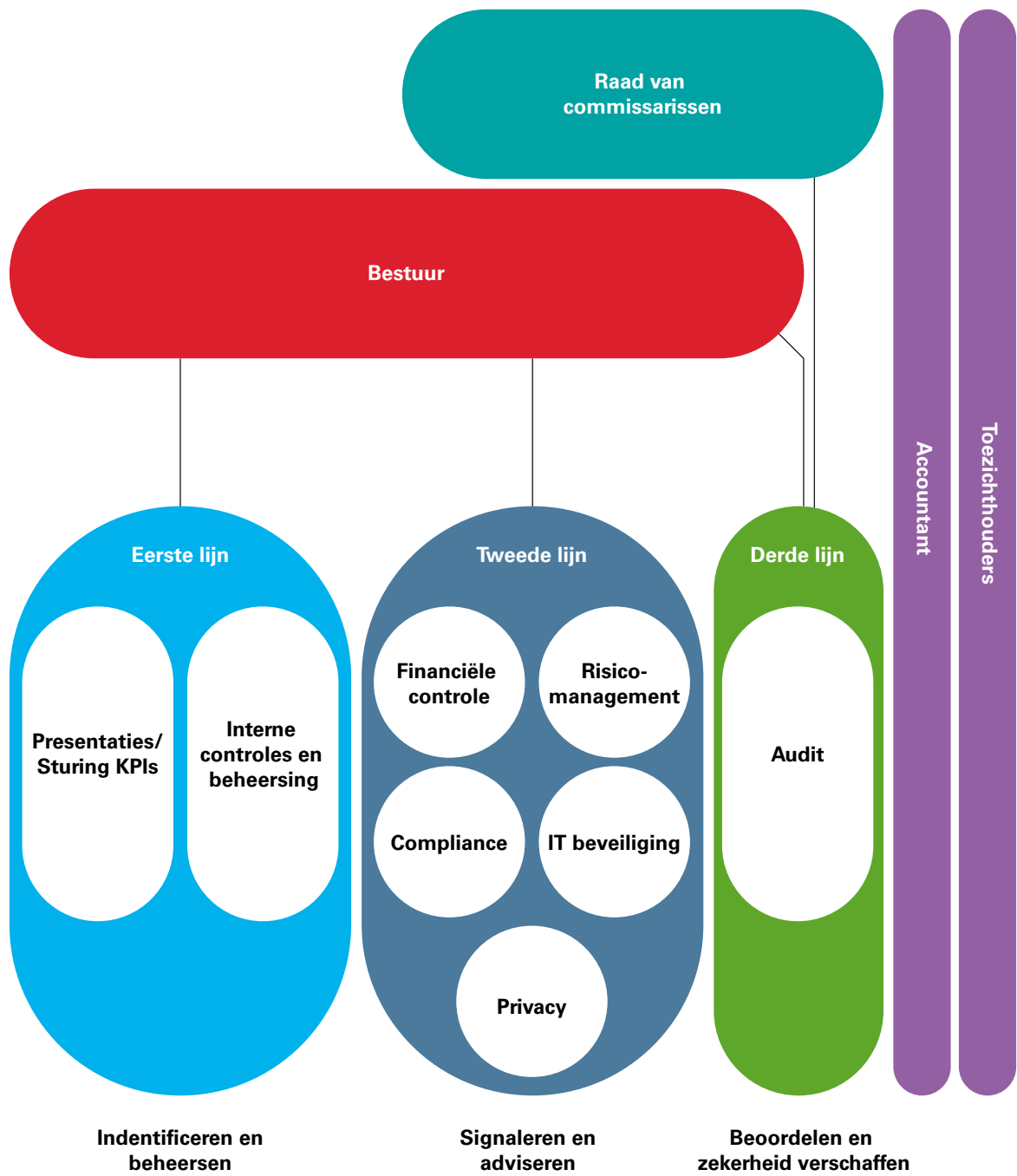
Ontwikkeling van medewerkers

Bij Woonpunt staat ontwikkeling hoog in het vaandel. Ook in het verslagjaar hebben we individuele en teamgerichte opleidingen aangeboden en gestimuleerd. Een aantal voorbeelden: mutatie-onderhoud voor verhuurmedewerkers, een training huurrecht incasso voor 16 medewerkers, een cursus inkomensregistratie passend toewijzen voor 17 medewerkers, een training mindmapping voor 22 medewerkers, een training deep democracy voor 5 medewerkers en een cursus herkennen van vocht en schimmel voor 13 medewerkers. Daarnaast heeft Woonpunt voor 27 nieuwe medewerkers een oriëntatie op de volkshuisvesting aangeboden en woonden 26 Woonpuntmedewerkers een themasessie bij getiteld 'Jij en de Corporatie van de Toekomst' van CorpoConnect, over het rapport van Aedes. Tot slot leren we binnen Woonpunt ook van elkaar. Zo zijn er leerbijeenkomsten georganiseerd voor en door collega's over vastgoedsturing en vastgoedontwikkeling.

Risicoparagraaf

Het raamwerk voor ons risicomanagementsysteem is gebaseerd op het three lines model. Daarbij vormen de proceseigenaren (primaire processen, besturingsprocessen en ondersteunende processen) de eerste lijn: zij zijn verantwoordelijk voor het managen van de risico's, door zelfcontroles en kwaliteitsmetingen, het rapporteren over de voortgang en het informeren van interne of externe belanghebbenden. De tweede lijn wordt onder andere gevormd door team Control, team Financiën en de beleidsafdelingen: zij bewaken de integrale blik, geven advies en ondersteuning, controleren de kwaliteit van de eerste lijn en houden regie op de KPI's en het risicoraamwerk. De derde en laatste lijn wordt gevormd door de interne auditfunctie. Deze derde lijn beoordeelt onafhankelijk van de eerste en tweede lijn de risico's, de beheersing ervan en de compliance binnen Woonpunt. De interne auditfunctie is sinds 2019 uitbesteed aan externe deskundige partijen die thema-audits uitvoeren. De ambitie is om three lines de komende jaren volledig in te bedden in de planning & control cyclus van Woonpunt.

Three lines model



Strategische risico's

We hebben het beeld over onze belangrijkste strategische risico's herijkt. We hebben dit gedaan onder begeleiding van Control in samenwerking met het directieteam en een aantal sleutelfunctionarissen in de organisatie. Vervolgens hebben we dit beeld verrijkt met de input en reflectie van de raad van commissarissen. Op deze manier zijn we tot de volgende bruto risico's gekomen.

1. Betaalbaarheid en armoede: het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan.
2. Gewenste versus werkelijke cultuur: het risico dat de gewenste en noodzakelijke cultuuromslag niet bereikt wordt.
3. Veranderende samenleving i.r.t. leefbaarheid: het risico dat de leefbaarheid in de wijken verder afneemt.
4. Opgave portefeuille + verduurzaming: het risico dat Woonpunt de beoogde duurzaamheidsambities niet kan realiseren.
5. Afhankelijkheid en betrouwbaarheid data: het risico dat Woonpunt in haar sturing in toenemende mate afhankelijk wordt van data.
6. Gedeeld beeld leiderschap: het risico dat dienend leiderschap niet of onvoldoende in de praktijk wordt gebracht.
7. Benodigde slagkracht: het risico dat Woonpunt er niet in slaagt tijdig de juiste mensen op de juiste plek te krijgen.
8. Borging participatie stakeholders: het risico dat we bij projecten in de wijkontwikkeling vertraging oplopen doordat we vooraf niet of onvoldoende afstemming hebben met stakeholders.
9. Gemeenschappelijk beeld & doelen: het risico dat Woonpunt niet in staat is haar strategische doelstellingen te realiseren, doordat deze niet concreet worden vertaald naar integrale tactische en operationele (afdelings)doelstellingen.
10. Politieke wispelturigheid: het risico dat veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld Woonpunt raken.
11. Te passief in innovatie: het risico dat we te passief zijn in de innovatie met betrekking tot de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille.

Omdat Woonpunt een organisatie in transitie is, hebben we hierboven relatief veel aandacht voor interne risico's. We achten de beheersing van deze risico's cruciaal voor het slagen van onze ambities buiten.

Bij de uitwerking van deze risico's hebben we nagedacht over de achterliggende oorzaken en de gevolgen. Tevens hebben we verbanden gelegd tussen de risico's. Zo kan het achterblijven op onze duurzaamheidsopgave leiden tot betaalbaarheidsproblemen van onze huurders. Immers, de energierekening loopt dan verder op.

De vervolgstap die we in 2022 maken is bepalen in hoeverre we deze risico's kunnen en willen beheersen. Dit noemen we ook wel het vaststellen van onze risicohouding. Op basis van deze houding en de huidige beheersmaatregelen bepalen we of en welke beheersmaatregelen nodig zijn.

Wat hebben we in 2021 gedaan aan risicobeheersing?

In 2021 hebben we opnieuw stappen gezet om onze risicobeheersing verder te verstevigen. Een aantal voorbeelden:

- We hebben in beeld gebracht over welke kaderstellende documenten we als corporatie willen beschikken. Ook hebben we een plan gemaakt wanneer we welke bestaande documenten herijken en welke nieuwe documenten we gaan ontwikkelen.
- Verder zijn we blijven doorbouwen aan het beschrijven, actualiseren en het verbeteren van onze primaire bedrijfsprocessen.
- We hebben (gecombineerde) eerste- en tweedelijnscontroles uitgevoerd.
- We hebben een meerjarenauditplan opgesteld voor onze controles in de derde lijn. De uitgevoerde audits geven ons inzicht hoe en waar wij onze processen nog verder kunnen verbeteren.

In 2022 blikken we terug op onze resultaten en bepalen we op basis van onze voortgang hoe we verder kunnen groeien op het gebied van risicobeheersing.

Fraudeparagraaf

Ieder (vermoeden van een) integriteitsschending kan leiden tot wantrouwen, onrust, onzekerheid, vrees voor reputatieschade en andere ongewenste effecten. En dat komt nooit gelegen!

Om deze reden zijn we in 2021 gestart met het uitwerken van onze frauderisico's in een separate analyse. Hierbij kijken we door de bril van de fraudeur naar onze processen. Daar waar we zien dat de mogelijkheid tot fraude aanwezig is, bedenken we maatregelen om dit te voorkomen.

We hebben een kick-off sessie gehad met vertegenwoordigers van alle processen om het begrip fraude en de doelstelling van de analyse gezamenlijk te doorleven. Vervolgens zijn we afgedaald naar het thema 'integere bedrijfsvoering'. De maatregelen die hiervoor zorgdragen zijn in belangrijke mate onze *soft controls*. Hiermee bedoelen we onder andere het creëren van duidelijkheid vooraf, het geven van goed voorbeeldgedrag en aanspreekbaarheid. Een instrument om duidelijkheid te geven is een volledig integriteitsbeleid. Onze huidige integriteitscode geeft ons wel op onderdelen handvatten, maar we willen dit graag meer verdiepen en uitbreiden. Om deze reden hebben we besloten een volledig nieuw integriteitsbeleid uit te werken.

Na deze exercitie hebben we gekeken naar onze organisatiebrede processen en de primaire processen rondom verhuur en onderhoud. Op onderdelen zijn de maatregelen die je verwacht aanwezig en op andere onderdelen kunnen we deze nog aanscherpen. Hiermee zijn we aan de slag.

Informatiebeveiliging, privacy & AVG

In 2021 is zowel het informatiebeveiligingsbeleid als het privacy-beleid herijkt. Onze Privacy Officer (PO) en Security Officer (SO) worden ondersteund door onze partner Privacy Network om verder te groeien in hun rol. Dat gebeurt door hen te begeleiden en coachen op inhoud en proces. In korte sprints (agile methodiek) worden activiteiten uitgevoerd.

Datalekken

Binnen Woonpunt worden medewerkers geïnstrueerd om datalekken te melden. Deze meldingen nemen we vervolgens op in het datalekregister. De PO maakt de afweging of een datalek gemeld moet worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens en/of bij de betrokkene zelf. In 2021 is dat bij één melding het geval geweest. Hierbij zijn alle benodigde stappen uitgevoerd conform wetgeving en verantwoordingsplicht. Dit datalek, dat een menselijke fout betrof, is ook besproken met het directieteam.

Bewustwording AVG

In 2021 zijn voorbereidende stappen gezet om de bewustwording op het gebied van AVG in 2022 te vergroten. Met medewerkers die klantencontacten hebben houden we dialoogsessies. Daarnaast breiden we onze mogelijkheden tot e-learning op het gebied van informatiebeveiliging uit met een module rondom privacy. Naar verwachting realiseren we dit in de eerste helft van 2022. Op deze manier streeft Woonpunt ernaar om iedere medewerker op structurele wijze te voorzien van de basiskennis van de AVG.



Financiën



Marktwaaarde

Woonpunt waardeert haar vastgoedbezit op marktwaaarde. Dit wordt voorgeschreven door de regelgeving die woningcorporaties moeten toepassen. De marktwaaarde wordt berekend door uit te gaan van het verhuren voor de maximale huur tegen minimale kosten, of voor een commerciële verkoopprijs indien een object verkocht zou worden. De marktwaaarde van ons bezit zegt weinig over onze financiële positie, aangezien wij als sociale huisvester deze waarde (verhuur tegen marktprijzen) nooit zullen verzilveren. Sterker, vanuit onze maatschappelijke opgave maken wij kosten die een commerciële partij niet snel zal maken, zoals investeringen in de leefbaarheid.

Ook in 2021 laat de marktwaaarde weer een forse stijging zien. De totale waardemutatie van de portefeuille bedraagt € 166,7 miljoen (2020: € 157,7 miljoen), waardoor het totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie ultimo 2021 € 2.279,3 miljoen bedraagt. Dit is een waardestijging van 8% (2020: 8%). Hoewel dit wederom een forse waardestijging is, ligt deze op een lager niveau dan de gemiddelde waardestijgingen in de markt.

De hoge waardeontwikkeling heeft weliswaar een positief effect op het resultaat, de waarde van de vastgoedbeleggingen en het eigen vermogen, maar zorgt er niet voor dat wij meer cash geld beschikbaar hebben om te investeren. Doordat we verplicht zijn ons bezit te waarderen tegen commerciële waarde, hebben we op papier meer eigen vermogen. Dit extra eigen vermogen heet herwaarderingsreserve. Dit is geen cash geld. Het geld zit ‘in de stenen’.

Per 31 december 2021 bedraagt de herwaarderingsreserve € 1.291,9 miljoen (2020: € 1.135,1 miljoen). Doordat Woonpunt vanuit haar maatschappelijke opgave weinig woningen verkoopt en, nog belangrijker, een deel van de maximaal mogelijke huurprijs omwille van de betaalbaarheid niet in rekening brengt bij onze huurders, kan Woonpunt circa 50 procent van het totale eigen vermogen niet realiseren. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de uitleg in de paragraaf *Beleidswaarde*.

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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Het is bovendien de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken in de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van Woonpunt, in plaats van 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.

De marktwaaarde is de waarde van onze huizen indien we deze zouden verkopen tegen een commerciële prijs. De beleidswaarde is de waarde van onze huizen waarbij we rekening houden met de dingen die we doen om onze huizen juist niet te verkopen, maar te blijven verhuren zoals wij vinden dat dat moet gebeuren.

De beleidswaarde en correcties laten de volgende ontwikkeling zien in 2021:

Marktwaaarde		€ 2.279.332.000
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€ 111.696.000	
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur	€ -405.569.000	
Goed onderhouden huizen vinden we belangrijk.	€ -429.100.000	
Beheer: alles rondom het verhuren en beheren van onze woningen regelen we tot in de puntjes	€ -137.101.000	
Beleidswaarde		€ 1.419.259.000

Jaarlijks zien we grote verschuivingen binnen deze afslagen als gevolg van gewijzigd beleid en bewegingen in de markt. Ten opzichte van de beleidswaarde eind 2020 is de afslag voor het onderhoud verminderd door een betere focus op het uit te voeren onderhoud. Daarnaast is de correctie voor beschikbaarheid positief toegenomen doordat we weinig verkopen en zo onze vastgoedportefeuille beschikbaar hebben voor onze huurders.

Het verschil tussen de marktwaaarde en beleidswaarde bedraagt ruim € 860 miljoen. Dit is bijna 50% van het totale eigen vermogen eind 2021. Dit betekent dat we dit niet of pas op zeer lange termijn kunnen realiseren.

Leningen en derivaten

Vanaf 2018 volgt Woonpunt het beleid om de leningenportefeuille opnieuw in te richten en derivatencontracten te beëindigen. Dit beleid is ook in 2021 doorgezet. In het verslagjaar is één derivatencontract door middel van een zogenaamde doorzakconstructie beëindigd, waardoor Woonpunt hierover in de toekomst geen risico's meer loopt.

Voor de komende jaren resteren nog 3 derivatencontracten waarvoor een zogenaamd 'breakmoment' geldt. Dat zijn momenten waarop een van de twee partijen het contract kan afwikkelen op basis van de dan geldende rentestand. De rente die de derivaathouder over meerdere jaren kwijt zou zijn, moet dan in één keer betaald worden. In 2023 loopt het laatste derivatencontract af met een break moment.

Prijrisico

Woonpunt loopt risico's ten aanzien van de waardering van leningen en derivaten. Dit risico beheersen we door looptijden van leningen te spreiden in de tijd en limieten te stellen.

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 beperken we dit risico. Verder moeten de financiële instellingen voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaaarde op de derivaten.

Liquiditeits- en kasstroomrisico's

Dit betreft 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 voor de derivaten heeft Woonpunt per balansdatum voor € 65 miljoen aan Variabele Hoofdsom Leningen (VHL) in portefeuille. Hiervan is € 13 miljoen (20 %) opgenomen en gebruikt voor de reguliere bedrijfsvoering. Het niet-opgenomen deel van € 52 miljoen in combinatie met de € 6 miljoen, die wordt gereserveerd vanuit de liquide middelen geeft een totale liquiditeitsbuffer van € 58 miljoen. Deze buffer wordt ook gehanteerd voor de stresstest van de derivaten.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2022 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	31-12-2021
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	€ 16.765.000
Kredietlimiet	€ 10.000.000

In de banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen is een bedrag van € 6 miljoen opgenomen, die gereserveerd is als liquiditeitsbuffer voor de derivaten. Op basis van de begroting 2022 - 2026 is een inschatting gemaakt van de investeringsverplichtingen voor 2022. We verwachten dat hiervoor voldoende financiering beschikbaar is.

Voor de kredietfaciliteit bij de huisbank worden door Woonpunt geen zekerheden verstrekt.

Op basis van het Treasury Jaarplan wordt de vervalkalender van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille constant gemonitord, waarbij ook gekeken wordt naar rente- en spreadherzieningsmomenten van leningen.

Onderstaand een overzicht van de breakmomenten bij de drie overgebleven derivaten van Deutsche Bank:

Deutsche Bank	24-2-2022	Mandatory
Deutsche Bank	8-3-2022	Mutual
Deutsche Bank	8-5-2023	Mutual



Vestia leningenruil

De cijfers van 2021 worden in belangrijke mate beïnvloed door de eenmalige Vestia leningenruil. Woonpunt heeft vanuit solidariteit, net zoals bijna alle woningcorporaties, een lening overgenomen met een ongunstige, niet marktconforme vaste rente. Dit betekent een nadeel in de komende jaren, doordat een hogere rente betaald moet worden dan bij een reguliere lening het geval zou zijn. Deze lening voor Woonpunt kent een nominale waarde van € 5,4 miljoen.

Eind 2021 is tussen verschillende partijen, waaronder accountants, de belastingdienst en een landelijke regisseur van deze transactie, vastgelegd hoe woningcorporaties deze transactie moeten verantwoorden. Het agio van deze lening, de meerkosten als gevolg van de hogere rente, wordt direct in 2021 als een last onder de overige, niet-beïnvloedbare lasten verantwoord onder de noemer volkshuisvestelijke bijdrage. Voor Woonpunt is dit een bedrag van € 8,35 miljoen. Dit bedrag is op de balans opgenomen en zal over de looptijd van 40 jaar van de lening geamortiseerd vrijvallen ten gunste van het resultaat. Dit betreft een vrijval van € 0,18 miljoen per jaar en compenseert zo de hogere rentelasten in de komende jaren. Het effect van deze leningenruil blijft hierdoor beperkt door de eenmalige extra last van € 8,35 miljoen in 2021.

De belastingdienst heeft aangegeven dat deze last voor de fiscale resultaatberekening over twee jaren verspreid moet worden. De helft is ten laste van het fiscale resultaat van 2021 gebracht, de andere helft zal ten laste van het fiscale resultaat 2022 worden verantwoord. Dit betekent enkel een verschuiving tussen twee jaar, waar eind 2021 een belastinglatentie voor gevormd is.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn ook in de afgelopen periode verder afgenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Op basis van de definitie van de Aedes benchmark 2021 zijn deze gedaald naar € 809 (2020: € 828) per verhuureenheid, waar het sectorgemiddelde op € 846 ligt. Hiermee valt Woonpunt wederom in de middengroep B. Deze focus op kostenbeheersing heeft een positief effect op de uitgaande kasstromen en op de financiële ratio's en blijft daarom een belangrijk aandachtspunt.

Belangrijker zijn echter onze ambities; we streven er niet naar om de goedkoopste woningcorporatie te worden, maar om onze maatschappelijke doelen waar te maken. Dit kan betekenen dat wij in de toekomst weer meer overheadkosten maken, om zo onze doelstellingen beter te ondersteunen. De bedrijfslasten kunnen hierdoor stijgen, waarbij wij wel in de buurt van het sectorgemiddelde willen blijven.



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. De normen van het Aw en WSW zijn minimaal 1,4 voor het DAEB en 1,8 voor het niet-DAEB bezit. Woonpunt hanteert 1,6 voor het DAEB en 2,0 voor het niet-DAEB bezit als signaleringsnorm.
2. De LtV, ofwel Loan to Value: de verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van ons woningbezit (op basis van beleidswaarde). Door de stijging van de waarde van ons bezit voldoet Woonpunt aan de norm van Aw en WSW van maximaal 85% voor DAEB en niet-DAEB samen alsook voor DAEB en van maximaal 75% voor niet-DAEB. Intern hanteren wij maximaal 75% voor DAEB en maximaal 65% voor niet-DAEB als signaleringsnorm.
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. Onze interne signaleringsnormen liggen 10% boven het minimale niveau zoals dit door het Aw/WSW wordt voorgeschreven.
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. Wij hanteren intern een 5% lagere signaleringsnorm dan de voorgeschreven normen.

	Norm AW en WSW	2021 realisatie	Norm AW en WSW totaal	2021 realisatie totaal
ICR	DAEB > 1,4 Niet-DAEB > 1,8	1,79 5,70	1,4	2,01
LtV	DAEB < 85% Niet-DAEB < 75%	45% 18%	85%	40%
Solvabiliteit	DAEB >15%, Niet-DAEB > 40%	58% 82%	15%	57%
Dekkingsratio	DAEB maximaal 70% Niet-DAEB max. 70%	27% 16%	70%	24%

Zoals blijkt uit bovenstaand overzicht voldoen wij aan alle ratio's.

Eind 2021 is de financiële meerjarenbegroting 2022-2026 vastgesteld. Deze begroting is opgesteld met de ambities voor Woonpunt op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Wel weten wij dat we in de jaren 2023 en verder het ambitieniveau nog verder willen verhogen, onder andere op basis van de beslissingen die we in het nieuwe portefeuilleplan gaan vastleggen. Ondanks het hoge ambitieniveau blijft Woonpunt ook in de komende begrotingsperiode voldoen aan de door de toezichthouders gestelde ratio's.

Jaarresultaat

In 2021 heeft Woonpunt een positief jaarresultaat behaald van € 157,8 miljoen, ten opzichte van € 170,0 miljoen in 2020. In beide jaren bestaat dit resultaat voor een groot deel uit de stijging van de marktwaarde van de vastgoedbezittingen. Deze waardemutatie bedraagt € 166,7 miljoen in vergelijking tot van € 157,7 miljoen in 2020. Doordat we verplicht zijn ons bezit te waarderen tegen commerciële waarde, hebben we op papier een zeer positief jaarresultaat. Dit is echter geen cash geld dat we kunnen uitgeven. Het geld zit ‘in de stenen’.

Ten opzichte van het vorige boekjaar zijn de volgende, grotere verschillen te constateren:

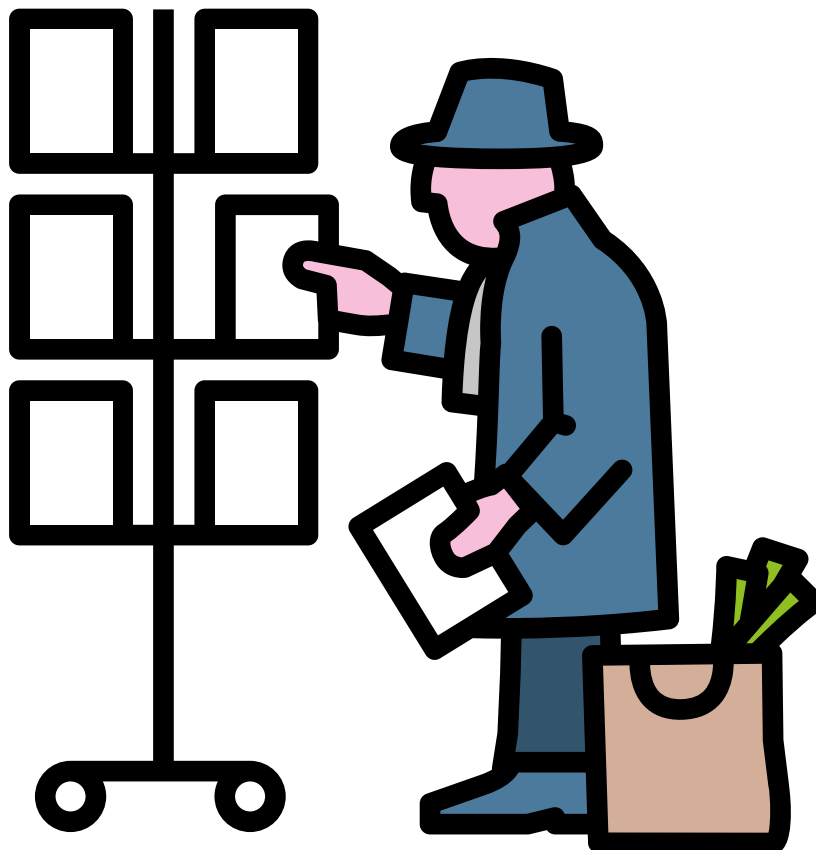
- Het netto resultaat exploitatie vastgoed neemt toe met € 3,1 miljoen tot € 46,8 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere lasten voor de onderhoudsactiviteiten, die € 2,4 miljoen onder het niveau van 2020 liggen. De huuropbrengsten zijn maar marginaal toegenomen door de voorgeschreven huurbevrozing.
- De verkoopresultaten van de vastgoedportefeuille bedragen € 1,9 miljoen en zijn daarmee € 1,4 miljoen hoger dan in 2020 als gevolg van de verkopen van commercieel vastgoed.
- De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille, dus niet zijnde de stijging van de marktwaarde, zijn in 2021 € 22,6 miljoen negatief ten opzichte van € 4,3 miljoen negatief in 2020. Deze lasten hebben betrekking op de onrendabele investeringen voor nieuwbouw en renovatie die wij in sociaal vastgoed hebben gedaan. In 2021 hebben wij hier meer in geïnvesteerd, waardoor ook de afboeking hierop groter is.
- De overige organisatiekosten zijn toegenomen van € 0,4 miljoen in 2020 tot € 9,2 miljoen in 2021. Deze stijging wordt volledig veroorzaakt door de obligoheffing van € 0,4 miljoen en de volkshuisvestelijke bijdrage van € 8,4 miljoen die wij in 2021 hebben moeten afdragen. De volkshuisvestelijke bijdrage betreft de afwikkeling van de afspraken inzake Vestia, waarbij nagenoeg alle woningcorporaties gezamenlijk een financiële bijdrage hebben geleverd om de financiële afwikkeling te bewerkstelligen. Dit is een éénmalige bijdrage en zal daarom in de komende jaren niet meer terugkomen.
- De daling van de financiële baten en lasten met € 0,9 miljoen is het gevolg van gemiddeld lagere rentelasten.
- De vennootschapsbelasting neemt toe van € 3,1 miljoen naar € 4,1 miljoen als gevolg van het hogere fiscale resultaat. Vanaf boekjaar 2021 komt Woonpunt in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting; alle compensabele verliezen uit voorgaande jaren zijn gecompenseerd.

Nevenstructuur per 31-12-2021

Woonpunt Projecten B.V. is een 100% dochter van Woonpunt. In deze vennootschap worden de belangen gehouden die Woonpunt heeft in Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (33%) en Partners in Maatwerk-Zuid B.V. (33%). Woonpunt Projecten B.V. heeft in 2021 een positief resultaat behaald van € 2 miljoen, waardoor het eigen vermogen ultimo boekjaar € 1 miljoen bedraagt. Het positieve resultaat bestaat voornamelijk uit het resultaat van de deelneming Wonen boven Winkels Maastricht N.V. van € 2 miljoen als gevolg van de stijging van de marktwaarde van de vastgoedobjecten van Wonen boven Winkels.

Onderstaand wordt een overzicht van het totaal van de deelnemingen die Woonpunt heeft:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonpunt Projecten B.V.	Maastricht	100%	Projectontwikkeling
Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	Huisvesting
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	Beheer
Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	Sittard	17%	Huisvesting



Blik op de toekomst

In 2022 formuleren we een nieuwe strategische koers: waar staan we voor en waar gaan we voor? En hoe willen we zijn? Vanuit die breed gedragen Woonpuntdroom bouwen we verder aan een nieuwe organisatiecultuur waarin we de vraag ‘waartoe zijn wij eigenlijk op aarde?’ altijd voor ogen houden.

Vanuit die Woonpuntdroom bouwen we aan een dienstverleningsconcept en een duurzaamheidsvisie en zorgen we dat ons handelen in lijn is met onze afspraken en beloftes en met onze overtuigingen. Anders gezegd: dat geloven, beloven en doen in *alignement* zijn.

Ook actualiseren we ons portefeuilleplan in 2022. Daarmee geven we antwoord op de vraag hoe Woonpunt de komende jaren inspeelt op maatschappelijke vraagstukken zoals de spanning op de woningmarkt, het energievraagstuk en de aanpak van kwetsbare wijken. Dit laatste natuurlijk in samenhang met onze visie op leefbaarheid (als afgeleide van de nieuwe strategische koers).

Verder maken we Woonpunt in 2022 robuust en tegelijk wendbaar genoeg om onze doelstellingen te realiseren: voor onze huurders een prettig thuis creëren in onze woningen en wijken. Daartoe verhogen we onze slagkracht op het gebied van renovatie, groot onderhoud en nieuwbouw, zodat we de doelstellingen uit ons portefeuilleplan ook kunnen waarmaken. Verder voltooien we de organisatieverandering die in 2021 is ingezet, brengen we de formatie op orde en bereiden we een vervanging van het ERP-systeem voor.

Om het fundament van Woonpunt te verstevigen is het nodig om de formatie in de komende jaren uit te breiden tot ca. 180 FTE, waarbij het wel de verwachting is dat deze in de jaren daarna door optimalisaties afgebouwd kan worden tot ca. 167 FTE.

Vooralsnog gaan wij ervan uit dat we in de periode 2022 tot en met 2026 minimaal € 268 miljoen investeren in (sloop en) nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en het aankopen van woongelegenheden. We trekken hiervoor additionele financiering aan. Uitgaande van de begroting zijn hier voldoende mogelijkheden toe, waarbij de externe ratio's van Aw/WSW niet overschreden worden.

Met deze investering dragen we bij aan de energietransitie en aan het laag houden van de woonlasten van onze huurders. Een uitdaging hierbij is de stijging van onderhouds-, bouw- en loonkosten en een daarmee gepaard gaande overspannen markt enerzijds, en een maatschappelijke roep om de huurstijging te beperken anderzijds. We voeren hierover het gesprek met onze partners, om hierover lange-termijnafspraken te maken. Tegelijk voeren we een dialoog met onze huurdersverenigingen over de verschillende belangen die gemoeid zijn bij het huurbeleid.

Jaarrekening



**JAARREKENING 2021
STICHTING WOONPUNT
GECONSOLIDEERD**

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

JAARREKENING 2021

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)	43
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	45
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	46
4.	Algemene toelichting	47
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	49
6.	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	56
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	58
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	60
9.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	61
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	62
11.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	81
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming)	87
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021	89
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021 en de winst- en verliesrekening over 2021	90
15.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	94
16.	Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	102
17.	Gebeurtenissen na balansdatum	105
18.	Overige gegevens	106

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (na resultaatbestemming)

A C T I V A		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		31-dec-2021	31-dec-2020
VASTE ACTIVA			
<u>Materiële vaste activa</u>			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.654	7.910
		7.654	7.910
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	2.086.252	1.927.066
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	193.079	193.335
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	7.135	5.241
		2.286.467	2.125.642
<u>Financiële vaste activa</u>			
	10.3		
Deelnemingen	10.3.1	4.704	2.723
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Latente belastingvorderingen	10.3.3	4.571	6.588
Leningen u/g	10.3.4	1.173	1.145
Derivaten	10.3.5	76.797	62.685
Overige vorderingen	10.3.6	123	145
		87.550	73.468
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>			
	10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	168	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.2	614	828
Overige voorraden	10.4.3	131	125
		913	953
<u>Vorderingen</u>			
	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.119	939
Overheid	10.5.2	27	17
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	625	230
Overige vorderingen	10.5.4	44	68
Overlopende activa	10.5.5	521	505
		2.337	1.759
<u>Liquide middelen</u>			
	10.6		
		16.765	18.755
T O T A A L A C T I V A		2.401.687	2.228.486

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A		31-dec-2021	31-dec-2020
GROEPSVERMOGEN	10.7		
Eigen vermogen	10.7.1	1.735.444	1.577.666
		1.735.444	1.577.666
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	7.962	558
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	0	278
Voorziening reorganisatie	10.8.3	194	150
Overige voorzieningen	10.8.4	655	750
		8.810	1.736
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	773	819
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	513.239	540.308
Novaties	10.9.3	56.650	41.876
Overige schulden	10.9.4	159	210
		570.821	583.212
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	62.815	48.429
Schulden aan leveranciers	10.10.2	3.150	513
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	3	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	6.310	3.076
Overige schulden	10.10.5	646	701
Overlopende passiva	10.10.6	13.688	13.153
		86.612	65.872
T O T A A L P A S S I V A		2.401.687	2.228.486

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	110.184	109.585
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	5.086	4.918
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.509	-5.365
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.436	-6.335
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-38.615	-41.010
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-17.876	-18.071
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		46.834	43.723
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	416	40
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	-7	-41
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		409	-1
Verkoop vastgoedportefeuille	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	13.341	6.405
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-150	-34
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-11.266	-5.881
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.925	490
Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-22.555	-4.325
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	166.651	157.743
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	138
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		144.097	153.556
Overige activiteiten	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	513	566
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-452	-287
Netto resultaat overige activiteiten		61	279
Overige organisatiekosten	11.6	-9.208	-438
Leefbaarheid	11.7	-3.771	-3.600
Financiële baten en lasten	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	90	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	56	59
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	44	44
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-20.661	-21.425
Saldo financiële baten en lasten		-20.471	-21.322
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		159.876	172.686
Belastingen	11.9	-4.118	-3.148
Resultaat deelnemingen	11.10	2.020	462
RESULTAAT NA BELASTINGEN		157.779	170.000

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	110.743	109.768
Vergoedingen	3.915	3.782
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.387	1.421
Rente ontvangsten	65	82
Saldo ingaande kasstromen	116.110	115.053
Uitgaven:		
Erfpacht	-21	-5
Personeelsuitgaven	-11.684	-12.850
Onderhoudsuitgaven	-31.210	-33.215
Overige bedrijfsuitgaven	-20.710	-19.631
Renteuitgaven	-20.862	-20.842
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-477	-112
Verhuurderheffing	-9.393	-8.380
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-530	-278
Saldo uitgaande kasstromen	-94.887	-95.313
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.223	19.740
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur- en niet-woongelegenheden	13.596	6.543
Verkoopontvangsten grond	416	40
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	14.012	6.583
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-1.954	-42
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-13.067	-15.260
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-753	-163
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-263	-1.310
Investeringen overig	-127	-295
Externe kosten bij verkoop	-267	-126
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-16.431	-17.196
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.419	-10.613
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	80
Ontvangsten overig	124	110
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-16.021
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	124	-15.831
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-2.295	-26.444
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	43.774	53.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-47.646	-43.821
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-17.046	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-20.918	9.179
Mutatie liquide middelen	-1.990	2.475
Beginstand liquide middelen	18.755	16.280
Mutatie liquide middelen	-1.990	2.475
Eindstand liquide middelen	16.765	18.755

4. ALGEMENE TOELICHTING

4.1 Algemeen

De activiteiten van Stichting Woonpunt (hierna te noemen Woonpunt), statutair gevestigd en kantoor houdende Leidenlaan 18-20 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	Hoofdactiviteit	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 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 zijn prestatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2021. Deze prestatiewijzigingen hebben betrekking op de verschuiving van de inhuur personeel en de overige personeelskosten van overige bedrijfslasten naar personeelskosten. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

4.7 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. Voor de gescheiden verantwoording worden vergelijkende cijfers opgenomen. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht is niet vereist.

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. 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 Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('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 met uitzondering van de toegepaste prestatiewijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.6.

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstellen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een "ingrijpende verbouwing" als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van het verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid dan wel complex, in vergelijking met de toestand waarin die zich bevond, in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen, dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

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 bedrijfsonroerendgoed 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 2021 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 2021').

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 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 uitponden. 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 uitponden 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 contracthuur 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 uitpoundscenario.

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2021 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. De nieuw getaxeerde portefeuille betreft:

- alle complexen die geen Full taxatie hebben gehad in 2020 of 2019.

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

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 herwaarderingsreserve 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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonpunt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit 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 waarden. 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 80% onder de tweede aftoppingsgrens. Per ultimo 2021 komt dit percentage uit op 79,1%.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie op marktwaardecomplexniveau en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonpunt hanteert hierbij als uitgangspunt een 15-jarige onderhoudscyclus. Dit resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 2.140 (2020: € 3.016).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 2.452 (2020: € 3.029).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 2.711 (2020: € 2.324).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 2022 - 2026 op marktwaardecomplexniveau zijn opgenomen. Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 949 (2020: € 909).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 950 (2020: € 894).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 951 (2020: € 894).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG en parkeergelegenheden 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 2021
Streefhuurbeleid met gemiddeld 80% onder de tweede aftoppingsgrens	Woonpunt kiest er voor om niet de maximaal mogelijke huur te kiezen.
Onderhoudsnorm	De onderhoudsnorm is gebaseerd op een 15 jarige onderhoudsbegroting. Waarbij een splitsing is gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Beheerlasten	De beheerlasten zijn gebaseerd op een 15 jarige inrekening in de meerjarenbegroting. Hierbij is een splitsing gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Verhuurderheffing	De verhuurderheffing is conform regelgeving van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021".
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.

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).

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

Doorzak derivaten

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

De negatieve marktwaarde van het afgekocht derivaat is opgenomen onder de financiële vaste activa. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie.

De marktwaarde van afgekochte derivaten worden jaarlijks lineair ten laste 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, constant 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. Gezien het gering aantal vho's worden met ingang van boekjaar 2020 de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaat ten behoeve verkoop niet meer opgenomen onder de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop maar onder de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

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. 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 contante 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 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8%. Op 31 december 2021 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,3% 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 pensioenfondsen 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 contante 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 0,30% (2020: -0,26%) genomen.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte onttrekkingen aan het loopbaanontwikkelingsbudget. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde rente van de leningportefeuille inclusief derivaten ad 3,38% genomen.

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 totaal heeft de mutatie in de novaties in 2021 betrekking op de doorzak van 1 derivaat. De totale nominale waarde van dit doorgezakte derivaat is € 20,0 mln.

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.

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.

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 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De huurstijging van vrije sector woningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%). Woonpunt heeft in 2021 voor de vrije sector woningen eveneens afgezien van een huurverhoging.

Op de huuropbrengst is de huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid in mindering gebracht.

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 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- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

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.

Onder de rentebaten zijn opgenomen de opbrengsten uit vorderingen en beleggingen. Onder de rentelasten vallen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake kort- en langlopende schulden.

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 van de io nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen 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. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

6.6 Belastingen

Corporaties zijn 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 openingbalans 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 commercieel-fiscale verschillen in de winstbepalingsregels en met eventueel beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonpunt mogelijk standpunten gehanteerd waar een schattingsonzekerheid kan ontstaan. De belangrijkste standpunten zijn:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

Woonpunt staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting waarin verder opgenomen is Woonpunt Projecten B.V.

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 afschermdende 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 rente- en financieringsrisico's af te dekken.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW (niet speculatief van aard) en aan het BTiV.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan: dit zijn CAP en Interest Rate Swap (IRS).
- 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) kostprijshedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2021 € 46,7 miljoen negatief (31-12-2020: € 85,5 miljoen negatief).

De reële waarde van de leningen wordt intern bepaald. Deze reële waarden worden regelmatig afgestemd met (i) de marktwaarden zoals deze worden opgegeven door de banken en (ii) met onze onafhankelijke treasury adviseur. De waardering (bepaling van de marktwaarden) van de derivatenportefeuille van Woonpunt wordt intern uitgevoerd en afgestemd met onze externe treasury adviseur. 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 2021 in totaal 7 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 80,0 miljoen.

De derivaten starten nominaal als volgt in de tijd:

	Nominale waarde (x € 1.000)
- Reeds lopend	61.000
- Startjaar 2023	19.000
	<u>80.000</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.

Breakclausules derivaten

Woonpunt heeft in het verleden derivaten afgesloten met lange looptijden waarvan een aantal derivaten break clausules bevatten. Op de datum van de break clausule hebben Woonpunt en/of de bank het recht c.q. de plicht om het derivaat tegen de dan geldende marktwaarde te beëindigen. Wanneer Woonpunt of de bank hun recht uitoefenen zal de dan geldende marktwaarde moeten worden verrekend. Indien die negatief is zal Woonpunt de marktwaarde moeten voldoen. Indien de marktwaarde positief is, zal Woonpunt het geld ontvangen. Voor 1 derivaat is een mandatory (verplichte) break afgesproken. Daarnaast kennen 2 derivaten mutual breaks. Voor de risico's wordt verwezen naar de paragraaf liquiditeitsrisico's.

Samenstelling en omvang derivatenportefeuille (soorten, tegenpartij)

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

Tegenpartij	Soort	Hoofdsom (x € 1.000)
Deutsche Bank	Intrest Rate Swaps	68.000
ING	Intrest Rate Swaps	12.000
		<u>80.000</u>

Uit de stresstest die per 31 december 2021 is uitgevoerd blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een rentedaling van 2% te kunnen opvangen. Op die datum was aan middelen € 58,0 miljoen gereserveerd waarvan € 52,0 miljoen VHL en € 6,0 miljoen liquide middelen. Om aan de 2% stresstest te voldoen is een buffer nodig van € 42,6 miljoen. Daarmee voldoet Woonpunt aan de stresstest.

Geen transacties gedaan in strijd met beleidsregels

Woonpunt heeft geen transacties gedaan die in strijd waren met geldende interne en externe regels.

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 kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywetboek. 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 € 65,0 miljoen aan VHL leningen in portefeuille. Hiervan is € 13,0 miljoen (20%) opgenomen. Het resterende deel (€ 52,0 miljoen) wordt gereserveerd als buffer voor de stresstest. Van de liquiditeitspositie is circa € 6,0 miljoen gereserveerd ten behoeve van de stresstest derivaten.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2022 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	31-dec-2021
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	16.765
Kredietlimiet	10.000

In het Treasury Jaarplan wordt de financieringsbehoefte vanuit de begroting omgezet in acties, zodat er voldoende financiering beschikbaar is voor de activiteiten die zijn opgenomen in de begroting.

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	25-4-2022	Mandatory
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.

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.

	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)
Gemiddelde markthuur	+ 1%	6.387
	- 1%	-5.981
Leegwaarde	+ 1%	11.011
	- 1%	-10.931
Mutatiegraad	+ 1%	34.897
	- 1%	-41.800
Disconteringsvoet	+ 1%	-235.737
	- 1%	572.455

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.

2022	0,332%
2023	0,306%
2024 tot en met 2036	0,307%
2037 en verder	0,306%

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

Woonpunt heeft een covenant horizontaal toezicht gesloten met de fiscus en communiceert met de fiscus inzake de ingenomen standpunten en gekozen verwerkingswijzen. Desondanks kunnen er bij het opstellen van de fiscale positie standpunten zijn ingenomen die nog niet met de fiscus zijn afgestemd en waar de fiscus derhalve ook nog geen akkoord op gegeven heeft. Indien de fiscus niet akkoord gaat met de gehanteerde standpunten is het mogelijk dat de in de winst- en verliesrekening opgenomen Belastingen zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen (Woonpunt past geen fiscale onderhoudsvoorziening toe).

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 2021

ACTIVA

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

31-dec-2021

31-dec-2020

10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Overige zaken in exploitatie	0	0
Gebouwen	7.179	7.486
Inventaris	240	282
Vervoersmiddelen	28	0
Automatisering	207	141
Overige zaken	0	0
	7.654	7.910

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
	2021	2021	2021
Stand per 1 januari			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	10.364	10.364
Cumulatieve afschrijvingen	0	-2.454	-2.454
Boekwaarden	0	7.910	7.910
Mutaties:			
Investeringen	0	165	165
Desinvesteringen	0	-62	-62
Afschrijvingen	0	-421	-421
Afschrijvingen desinvesteringen	0	62	62
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
Sub-totaal mutaties	0	-256	-256
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	10.467	10.467
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	-2.813	-2.813
Boekwaarden	0	7.654	7.654

Afschrijvingen

Overige zaken in exploitatie	lineair	3 - 10 jaar
Opstal	lineair	50 jaar
Grond	geen afschrijving	
Installaties (c.v. en airco)	lineair	16 jaar
Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar
Inrichting en inventaris	lineair	10 jaar
Automatisering	lineair	3 - 7 jaar

Verzekeringen

Kantoorpand

Het kantoorgebouw is verzekerd op basis van uitgebreide dekking. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2022 € 10,8 miljoen (1 januari 2021: € 10,2 miljoen).

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 2021 € 1,6 miljoen (1 januari 2021: € 1,5 miljoen). Dit is dekkend voor de inventaris van Woonpunt.

Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonpunt. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

31-dec-2021

31-dec-2020

10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

2.086.252

1.927.066

10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

193.079

193.335

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	896.807	882.175	130.683	130.464
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	1.060.037	926.587	75.014	64.791
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-29.778	-34.508	-12.362	-12.465
Boekwaarden	1.927.066	1.774.253	193.335	182.789
Mutaties:				
Investerings (inclusief aankoop)	17.332	15.950	215	33
Desinvesteringen	-1.693	-1.188	-9.570	-1.470
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0	0	0
Overboeking van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0	0	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Overboeking van vastgoed bestemd voor verkoop	0	99	0	1.557
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	570	1.072	-570	-1.072
Mutatie waardering op marktwaarde	143.023	136.880	9.625	11.498
Overige waardeveranderingen van mva	-45	0	45	0
Totaal mutaties	159.187	152.812	-256	10.546
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	913.100	896.807	120.419	130.683
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	1.197.045	1.060.037	81.234	75.014
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-23.893	-29.778	-8.573	-12.362
Boekwaarden	2.086.252	1.927.066	193.079	193.335

Onder de herclassificatie DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3 verhuurgelegenheden verantwoord die als gevolg van een gewijzigde netto huur (aanpassing streefhuur) zijn overgeheveld van niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed in exploitatie.

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2021 17.808 (31-12-2020: 17.868) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 2.121 miljoen (2020: € 2.019 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Stand per 1 januari	1.927.066	1.774.253	193.335	182.789
Voorraadmutaties	-709	562	-9.880	-1.045
Objectgegevens:				
- WOZ-waarde	-11.801	-13.693	-475	-334
- Mutatiekans	22.295	-24.709	1.022	-1.837
- Overig	1.837	33.781	-2.006	1.111
Parameterwijzigingen:				
- Leegwaarde	108.827	44.126	10.460	7.722
- Disconteringsvoet	29.036	130.602	1.072	8.636
- Markthuurontwikkeling	-12.998	5.573	-910	-1.141
- Verkooprestrictie	-1.138	1.944	0	3
- Overdrachtskosten	-103.904	0	-8.869	0
- Overig	115.880	-24.520	8.721	-2.976
Overig	11.860	-853	610	407
Stand per 31 december	2.086.252	1.927.066	193.079	193.335

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging
2022	1,80%	2,20%	3,20%	6,90%
2023	1,90%	2,10%	2,10%	2,00%
2024	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%
2025	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%
2026 en verder	2,00%	2,4% en 2,5%	2,4% en 2,5%	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	2,64% - 14,75% (waar toegepast)	
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 6,9%	2% - 11%	
	Disconteringsvoet	Ja	6,5% - 7,68%	4,08% - 8,75%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	regulier 4% - 45% student 12% - 45%	4% - 45% 12% - 45%	
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 358 - € 1.948	€ 49 - € 3.118	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	5,56% - 10,41%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	9,00% - 9,91%	5,56% - 10,41%
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Nee	€ 6,00 - € 7,30 per m2	€ 6,00 - € 7,30 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 15,81 - € 56,47 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Ja	nvt	Inschatting looptijd contract, mutatiekans en huurvrije periode	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	
Parkeergelegenheden		Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Prijsinflatie	nvt
		Exit Yield	Ja	geen norm	7,25% - 7,75%
		Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 6,9%	2,0%
	Disconteringsvoet	Ja	6,61% - 6,70%	6,50% - 6,85%	
	Mutatie- en verkoopkans	Nee	5,50% - 10,13%	5,50% - 10,13%	
	Onderhoud	Ja	€ 52 - € 144	€ 51,61 - € 199,49	
	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 (stijging: Nee)	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja (deels)	Eindwaarde volgens handboek	5,60% - 10,00%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
Disconteringsvoet		Ja	9,15% - 9,99%	5,00% - 8,12%	
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Nee	€ 9,70 per m2	€ 9,70 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 27,16 - € 55,05 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Ja	nvt	Lineaire huur	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	

Toelichting

Schematische vrijheid

De schematische vrijheid is toegepast voor een drietal zorgcomplexen met dalende huurinkomsten. Via het ZOG-model in TMS zijn de aflopende huurstromen in een 15-jarige DCF opgenomen. Daarnaast heeft de taxateur een inschatting gemaakt van de looptijd van nieuwe contracten, de kans op mutatie en de gekoppelde huurvrije periode.

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 vvo per jaar	Parkeergelegenheden	Intramuraal zorgvastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 132	€ 35	€ 45	€ 98
Hoogste waarde	€ 1.916	€ 318	€ 85	€ 165
Gemiddelde waarde	€ 759	€ 94	€ 71	€ 129

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	0,00%	6,05%	0,00%	5,60%
Hoogste waarde	41,85%	12,09%	7,75%	10,00%
Gemiddelde waarde	5,12%	8,81%	7,21%	7,13%

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	€ 10.000	nvt	€ 9.000	nvt
Hoogste waarde	€ 561.824	nvt	€ 22.000	nvt
Gemiddelde waarde	€ 175.655	nvt	€ 15.199	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	4,08%	5,56%	6,50%	5,00%
Hoogste waarde	8,75%	10,41%	6,85%	8,12%
Gemiddelde waarde	6,18%	7,92%	6,58%	6,43%

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	4,00%	nvt	nvt	nvt
Hoogste waarde	45,00%	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde waarde	9,76%	nvt	nvt	nvt

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 beter passend.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 49,00	nvt	€ 51,61	€ 9,70
Hoogste waarde	€ 2.207,15	nvt	€ 143,77	€ 9,70
Gemiddelde waarde	€ 1.103,95	nvt	€ 119,75	€ 9,70

Verzekeringen

Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2021 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 16.475 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 2021 € 1.419,3 miljoen (ultimo 2020 € 976,4 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.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar 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.

- Aanpassing van de huurtoelagenparameter: 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 huursomhuursomstijging. 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 investeringslasten 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 vastgoedwaardering uiteengezet.

De aanpassing van de normen voor onderhoud en beheer heeft betrekking op:

De hernieuwde inzichten volgend uit de functionele jaarrekening 2021 zijn toegepast.

Deze wijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de in de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	"Mutatie" t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde (x € 1.000)	Procentuele impact
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-138.603	-9,8%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	79.403	5,6%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-110.781	-7,8%

Marktwaarde versus beleidswaarde:

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	2.086.252	193.079
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	106.174	5.522
Betaalbaarheid (huren)	-392.918	-12.651
Kwaliteit (onderhoud)	-404.233	-24.866
Beheer (beheerkosten)	-135.147	-1.953
Totaal	<u>-826.125</u>	<u>-33.949</u>
Beleidswaarde	1.260.128	159.131

10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

7.135

5.241

Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen:		(x € 1.000,-)	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	2021	2020	
Stand per 31 december voorgaand jaar			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.241	5.124	
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	
Boekwaarden	5.241	5.124	
Mutaties			
Investerings	2.825	1.368	
Desinvesterings	0	0	
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0	
Herclassificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	164	
Afwaardering	-930	-1.415	
Totaal mutaties	1.895	116	
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.135	5.241	
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	
Boekwaarden	7.135	5.241	

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). In de periode 2022 t/m 2026 zal naar verwachting 15 projecten (397 eenheden) in gebruik worden genomen.

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.3.1 Deelnemingen	31-dec-2021	31-dec-2020
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	85	106
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	4.620	2.617
Totaal deelnemingen	4.704	2.723

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-dec-2021
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	54
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	160

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2021' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2021.

Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2021	2020
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 14 woningcorporaties. Het aantal stemmen in de Algemene Leden Vergadering is afhankelijk van het aantal vho's van de betreffende woningcorporatie. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing.

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2021	2020
Stand 1 januari	106	146
Dividenduitkering	-39	-80
Aandeel resultaat deelneming	18	40
Stand per 31 december	85	106

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:	2021	2020
Stand per 1 januari	2.617	2.195
Aandeel resultaat	2.002	422
Stand per 31 december	4.620	2.617

Woonpunt heeft een 33,3% belang in Wonen Boven Winkels B.V. In de jaarrekening van Woonpunt dient bij de waardering van de deelneming gelijke grondslagen te worden gehanteerd en wordt de materiële vaste activa in exploitatie van Wonen Boven Winkels B.V. gewaardeerd op marktwaarde. Dit is afwijkend met de waardering van de materiële vaste activa in de jaarrekening van Wonen boven Winkels B.V. (waardering op historische kostprijs). Deze deelneming is gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde doch niet lager dan nihil.

10.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-dec-2021	31-dec-2020
Lening u/g Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	182	182
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182

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, looptijd tot 18 mei 2069, ter financiering van projecten binnen de volkshuisvestelijke doelstelling van Wonen boven Winkels Maastricht N.V. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Het verloop van deze lening is als volgt:	2021	2020
Stand per 31 december		
Oorspronkelijke hoofdsom	182	182
Aflossing lening u/g	0	0
Voorziening waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Stand per 31 december	182	182

10.3.3 Latente belastingvorderingen	31-dec-2021	31-dec-2020
Stand per 31 december		
Actieve belastinglatentie leningen o/g	0	35
Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	3.521	4.206
Actieve belastinglatentie voorwaartse verliescompensatie	0	2.346
Actieve belastinglatentie agio leningruil Vestia	1.051	0
Totaal latente belastingvorderingen	4.571	6.588

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 posten een latentie gevormd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen per 31 december 2021 bedraagt 7 jaar.

De in 2019 tot en met 2021 niet in aftrek genomen rente bedraagt totaal € 39,8 miljoen. Op basis van de verwachte resultaten in de begrotingsperiode en de rentelasten is de verwachting dat ook in de toekomstige jaren een deel van de rente niet aftrekbaar zal zijn. Daarom is voor de niet in aftrek genomen rente geen latentie gevormd.

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. Gezien de geringe omvang van de latentie is in 2021 met de Belastingdienst afgesproken dat het verschil bij de aangifte 2021 in één keer wordt verrekend waardoor de latentie komt te vervallen.

De latentie betreffende leningen o/g is als volgt te specificeren:	2021	2020
Commerciële waarde leningen o/g per 31 december	0	544.422
Fiscale waarde leningen o/g per 31 december	0	544.215
Vershil	0	207
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,51% (2020: 2,61%)	0	140
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2020: 25%)	0	35
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

Latentie betreffende afschrijvingspotentieel

De latentie betreft het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijving op het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

De latentie betreffende afschrijvingspotentieel is als volgt te specificeren:	2021	2020
Fiscale waarde afschrijvingspotentieel per 31 december	17.619	21.896
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,51% (2020: 2,61%)	13.646	16.826
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2020: 25%)	3.521	4.206
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 355 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

Latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie

Op basis van de tot en met 2019 ingediende aangiften vennootschapsbelasting heeft Woonpunt per 31-12-2019 € 36,2 miljoen aan compensabele verliezen. Op basis van een voorlopige aangifte VPB 2020 is de belastbare winst berekend op € 24,2 miljoen, zodat ultimo 2020 een verrekenbaar verlies resteert van circa € 12 miljoen. Dit verlies wordt volledig verrekend met de belastbare winst van 2021, zodat per ultimo 2021 geen compensabel verlies resteert".

De latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie is als volgt te specificeren:	2021	2020
Fiscale waarde verliescompensatie per 31 december	0	10.032
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,51% (2020: 2,61%)	0	9.385
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2020: 25%)	0	2.346
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

Latentie betreffende agio leningruil Vestia

De latentie betreft het verschil tussen de commerciële en fiscale agio leningruil Vestia.

De latentie betreffende agio leningruil Vestia is als volgt te specificeren:	2021	2020
Commerciële waarde agio lening Vestia per 31 december	8.350	0
Fiscale waarde agio lening Vestia per 31 december	4.175	0
Vershil	4.175	0
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,51%	4.073	0
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8%	1.051	0
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.051 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen

De niet opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed en op rentelasten (ATAD). Bij de waardering is de veronderstelling gehanteerd dat er geen afwikkelmoment binnen een afzienbare termijn zal zijn van de te vormen latenties.

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Verschil	Nominale waarde latentie
Materiële vaste activa in exploitatie	2.279.332	1.530.878	748.454	187.113
Rentelasten (ATAD)	0	39.828	-39.828	-9.957
	<u>2.279.332</u>	<u>1.570.706</u>	<u>708.626</u>	<u>177.156</u>

10.3.4 Leningen u/g**31-dec-2021****31-dec-2020**

Het betreft de volgende leningen:

Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	539	567
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	511	545
Leningen u/g Nedereind B.V.	123	33
Totaal leningen u/g	<u>1.173</u>	<u>1.145</u>

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	2021	2020
Stand per 1 januari	1.145	1.204
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	90	0
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-28	-27
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-34	-32
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Stand per 31 december	<u>1.173</u>	<u>1.145</u>

Het aandeel van de leningen u/g met een looptijd korter dan 1 jaar is € 65.

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	-28	-34	0	-62
Af: aflossingen voorgaande jaren	-181	-215	-112	-508
Bij/Af: waardeverandering verstrekte lening	0	0	90	90
Stand per 31 december	<u>539</u>	<u>511</u>	<u>123</u>	<u>1.173</u>

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 respectievelijk 4 januari 2034 en 4 januari 2032. 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.

Hypothecaire lening u/g Nedereind B.V.

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 hypothecaire lening kent geen vaste looptijd. De looptijd van de hypothecaire lening loopt door tot en met de dag dat Nedereind de gronden die als zekerheid bij de hypothecaire lening zijn verstrekt heeft verkocht en geleverd. De hypothecaire lening is in 2017 door Woonpunt opgeëist en heeft een rechtszaak geopend tegen Nedereind B.V. De kantonrechter heeft Woonpunt in het gelijk gesteld, maar Nedereind B.V. is in hoger beroep gegaan bij de Rechtbank in 's Hertogenbosch. In februari 2022 is Nedereind B.V. door het gerechtshof 's Hertogenbosch in ongelijk gesteld. Hierbij is besloten dat het bij de notaris gestalde bedrag ad. € 123.000 dient te worden uitbetaald aan Woonpunt. Gezien de onzekerheid over het volledig terugbetalen van de lening u/g, de verschuldigde rente en de provisie heeft Woonpunt besloten om het voorzichtigheidsprincipe toe te passen en de afgeboekte lening tot het depotbedrag terug te nemen.

	31-dec-2021	31-dec-2020
10.3.5 Derivaten	76.797	62.685
Het verloop van derivaten is als volgt:	2021	2020
Stand per 01 januari:		
Derivaten a.g.v doorzak	47.012	52.364
Derivaten a.g.v afkoop	15.673	0
Totaal		
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. doorzak	19.950	0
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. afkoop	0	16.021
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. doorzak	-5.338	-5.352
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. afkoop	-501	-349
Stand per 31 december:		
Derivaten a.g.v doorzak	61.625	47.012
Derivaten a.g.v afkoop	15.172	15.673
Totaal derivaten	76.797	62.685
Het aandeel van de derivaten met een looptijd korter dan 1 jaar is € 5.476.		

In 2021 is 1 derivaat geherstructureerd door middel van een doorzaktransactie. In 2020 is 1 derivaat afgekocht. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) van de leningen 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.

	31-dec-2021	31-dec-2020
10.3.6 Overige vorderingen		
Starters Renteregeling	123	145
Totaal overige vorderingen	123	145
Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:	2021	2020
Stand per 1 januari	145	194
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Starters Renteregeling	-32	2
Af: Starters Renteregeling	10	-51
Stand per 31 december	123	145

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.

VLOTTENDE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.4 VOORRADEN	31-dec-2021	31-dec-2020
10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	168	0
Het verloop van vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:		
	2021	2020
Stand per 1 januari	0	4.905
Investerings (inclusief aankoop)	168	0
Desinvesteringen	0	-3.387
Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	0	-1.656
Waardevermeerderingen / -verminderingen verhuureenheden naar materiële vaste activa in exploitatie	0	138
Stand per 31 december	168	0

Gezien het gering aantal vho's worden met ingang van boekjaar 2020 de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaat ten behoeve van verkoop opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

In 2021 is 1 woning, verkocht middels Slimmer kopen, teruggekocht. De woning is meteen in de verkoop gegaan.

	31-dec-2021	31-dec-2020
10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	614	828
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:		
Stand per 1 januari	828	851
Mutaties		
Investerings	1	1
Desinvesteringen	0	-24
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	-215	0
Totaal mutaties	-214	-23
Stand per 31 december	614	828

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 taxateur laten taxeren en indien van toepassing afgewaardeerd tot lagere actuele waarde.

10.4.3 Overige voorraden	31-dec-2021	31-dec-2020
Voorraad onderhoudsmaterialen	131	125
Totaal overige voorraden	131	125

10.5 VORDERINGEN

10.5.1 Huurdebiteuren	31-dec-2021	31-dec-2020
<i>Huurachterstanden</i>		
Zittende huurders	1.066	972
Vertrokken huurders	1.083	1.240
	<u>2.149</u>	<u>2.212</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Zittende huurders	114	88
Vertrokken huurders	2.071	2.185
	<u>2.186</u>	<u>2.273</u>
<i>Af: voorziening huurdebiteuren</i>		
Zittende huurders	-186	-232
Vertrokken huurders	-3.030	-3.314
	<u>-3.215</u>	<u>-3.546</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>1.119</u>	<u>939</u>

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 0,89% (in 2020 was dit 0,82%).

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 2021. 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:	2021	2020
Stand per 1 januari	3.546	3.815
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-939	-698
Bij: Dotatie boekjaar	608	429
Stand per 31 december	<u>3.215</u>	<u>3.546</u>

10.5.2 Overheid	31-dec-2021	31-dec-2020
Vorderingen op gemeenten	27	17
Totaal vorderingen op overheid	<u>27</u>	<u>17</u>

10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-dec-2021	31-dec-2020
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	625	230
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>625</u>	<u>230</u>

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	31-dec-2021	31-dec-2020
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	3	1
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	622	228
Stand per 31 december	<u>625</u>	<u>230</u>

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

10.5.4 Overige vorderingen	31-dec-2021	31-dec-2020
Overige vorderingen	44	68
Totaal overige vorderingen	<u>44</u>	<u>68</u>

10.5.5 Overlopende activa	31-dec-2021	31-dec-2020
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouvelle	413	389
Te vorderen rente	71	85
Nog te ontvangen Scharwijerveld	18	18
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	13	0
Te vorderen inzake schades	3	4
Overige posten	3	9
Totaal overlopende activa	<u>521</u>	<u>505</u>

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.

10.6 LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
Kas	1	1
Rekening-courant	16.214	18.201
Spaartegoeden	550	553
Kruispost	0	0
Totaal liquide middelen	<u>16.765</u>	<u>18.755</u>

Conform Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment kan worden voldaan aan de verplichtingen voortkomend uit de derivatenportefeuille bij een 2% rentedaling (de stresstest). Uit de per ultimo 2021 uitgevoerde stresstest blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een 2% rentedaling op te kunnen vangen. Op deze datum was aan middelen gereserveerd € 58,0 miljoen. Dit is voldoende om te voldoen aan de interne en externe kaders.

Onderstaand een specificatie van de gereserveerde middelen:

Liquide middelen (minimum positie)	6,0 miljoen
Bij: niet opgenomen VHL (Variabele Hoofdsom Lening)	<u>52,0 miljoen</u>
Totaal	<u>58,0 miljoen</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 de derivatenportefeuille gereserveerde bedragen (€ 6,0 miljoen).

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 2021 is in totaal € 1.285,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 1.135,6 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 marktwaarde 2021 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 beheerlasten 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 € 860 miljoen. Dit impliceert dat circa 50% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit en aannames die ten grondslagen liggen aan de berekening van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

10.8 VOORZIENINGEN**10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	558	5.963
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	22.083	3.960
Af: Onttrekking in het boekjaar	-14.679	-9.365
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
<u>Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</u>	<u>7.962</u>	<u>558</u>

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

10.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**Stand per 31 december**

Voorziening belastinglatentie voor verkoop en sloop bestemd onroerend goed	0	278
<u>Totaal voorziening latente belastingverplichtingen</u>	<u>0</u>	<u>278</u>

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 2021').

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 onafhankelijke 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 (en bij latere WOZ-stijging met een evenredige opwaardering).

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 van dit onroerend goed geëffectueerd wordt en vormt Woonpunt dus alleen voor deze categorie 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. Alle ingerekende sloop in de jaren 2022 tot en met 2025 wordt ingebracht in door Woonpunt te ingerekende nieuwbouw. Dit heeft tot gevolg dat de latentie voor sloop per 31-12-2021 nul is.

De latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie is als volgt te specificeren:		
	Vastgoed bestemd voor sloop	Vastgoed bestemd voor sloop
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	0	2.904
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	0	1.732
Vershil	0	1.172
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet 2020: 2,61%	0	1.111
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 2020: 25%	<u>0</u>	<u>278</u>

10.8.3 Voorziening reorganisatie	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	150	518
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	273	128
Af: Onttrekking in het boekjaar	-229	-406
Af: Vrijval in het boekjaar	0	-89
Totaal voorziening reorganisatie	<u>194</u>	<u>150</u>

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 € 79.167 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.4 Overige voorzieningen	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
Voorziening uitgestelde beloningen	282	308
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	372	442
Totaal overige voorzieningen	<u>655</u>	<u>750</u>

10.8.4.1 Voorziening uitgestelde beloningen	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	308	347
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	0	0
Af: Onttrekking in het boekjaar	-26	-39
Totaal voorziening uitgestelde beloningen	<u>282</u>	<u>308</u>

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubileauitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2021 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 0,30%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 25.997 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.4.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	442	472
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	-37	9
Af: Onttrekking in het boekjaar	-33	-40
Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	<u>372</u>	<u>442</u>

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 31-12-2021. De contante waarde van de voorziening is bepaald op basis van een onttrekking gebaseerd op een gemiddelde onttrekking van afgelopen vijf jaar, een gehanteerde disconteringspercentage van 3,38% en een indexering van 1,5%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 49.432 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

10.9.1 Leningen overheid	31-dec-2021	31-dec-2020
Leningen overheid	773	819
Totaal leningen overheid	773	819
10.9.2 Leningen kredietinstellingen	31-dec-2021	31-dec-2020
Leningen kredietinstellingen	513.239	540.308
Totaal leningen kredietinstellingen	513.239	540.308

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

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2021			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	46	43.246	43.292
Opgenomen onder schulden op lange termijn	819	540.308	541.127
Totaal	864	583.554	584.419
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	42.374	42.374
Af: Niet opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Opgenomen deel	0	1.400	1.400
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Agio lening Vestia	0	8.350	8.350
Totaal gestorte leningen	0	52.125	52.125
Af: Aflossing	46	63.246	63.292
Af: Afgeloste deel	0	1.400	1.400
Variabele Hoofdsom Lening			
Af: Vrijval op agio lening Vestia	0	0	0
Totaal aflossingen	46	64.646	64.692
Stand per 31 december 2021	819	571.033	571.852
Opgenomen onder schulden op korte termijn	46	57.794	57.840
Opgenomen onder schulden op lange termijn	773	513.239	514.012

Het agio lening Vestia is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij een lening met een marktconforme rente is geruild voor een lening met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen lening en de reële waarde van de van Vestia overgenomen lening. De toevoegingen is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post "overige organisatiekosten" en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen lening.

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

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 leningbedrag dat onder deze hypothecaire zekerheid valt bedraagt ultimo 2021: € 27,3 miljoen. De overige leningen (€ 535,6 miljoen) zijn aangetrokken onder borgstelling van het WSW.

Woonpunt Projecten B.V. heeft per 8 september 2006 een hypothecaire lening afgesloten bij Stienstra Nouvelle B.V. waarbij Stienstra Nouvelle B.V. € 597.383 aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekt heeft. Hiervoor heeft Woonpunt Projecten B.V. een hypotheek gevestigd ten behoeve van Stienstra Nouvelle 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 Nouvelle B.V. dan wel een door deze aan te wijzen derde heeft verkocht en geleverd.

Specificaties leningenportefeuille

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2021					
	Agio leningruil Vestia	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente- leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar		50.000	6.000	0	56.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar		108.877	10.274	0	119.151
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar		56.696	19.100	12.000	87.796
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar		10.530	0	0	10.530
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar		624	0	0	624
Looptijd langer dan 20 jaar		135.401	44.000	110.000	289.401
Subtotaal per 31 december 2021 exclusief agio leningruil Vestia		362.128	79.374	122.000	563.502
Looptijd langer dan 20 jaar	8.350				8.350
Totaal per 31 december 2021 inclusief agio leningruil Vestia	8.350	362.128	79.374	122.000	571.852

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2020				
	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente- leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	32.000	10.000	0	42.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	136.214	6.000	0	142.214
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	57.046	24.000	12.000	93.046
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	30.305	0	0	30.305
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	657	0	0	657
Looptijd langer dan 20 jaar	102.197	64.000	110.000	276.197
Totaal per 31 december 2020	358.419	104.000	122.000	584.419

Vastrentende leningen			
		31-dec-2021	31-dec-2020
Restschuld		362.127	358.419
Gemiddelde rente		3,08%	3,24%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		15,18	14,32

Leningen met variabele rente			
		31-dec-2021	31-dec-2020
Restschuld		79.374	104.000
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		-0,08%	-0,41%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		3,80%	3,98%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		26,95	25,46

Basisrente-leningen			
		31-dec-2021	31-dec-2020
Restschuld		122.000	122.000
Gemiddelde rente		4,00%	3,78%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		35,07	36,07

Totaal			
		31-dec-2021	31-dec-2020
Restschuld		563.502	584.419
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		2,84%	2,70%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		3,38%	3,48%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)		21,14	20,84
Reële waarde		803.746	878.194

Rente			
		31-dec-2021	31-dec-2020
Roll over/VHL, bandbreedte -/0,593% en 5,263%		74.000	29.968
0% - 1%		56.935	23.000
1% - 2%		48.179	48.179
2% - 3%		36.327	36.489
3% - 4%		174.946	212.307
4% - 5%		106.236	182.910
Meer dan 5%		66.879	51.566
Totaal		563.502	584.419

Renteherzieningsperiode			
		31-dec-2021	31-dec-2020
Geen		364.183	354.879
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden		74.000	104.000
Van 1 tot 5 jaar		94.395	94.884
Van 5 tot 10 jaar		30.624	30.656
Meer dan 10 jaar		0	0
Totaal		563.202	584.419

Specificaties derivatenportefeuille

Nominale waarde en eindjaar	31-dec-2021	31-dec-2020
	Nominale waarde	Nominale waarde
Eindjaar		
2021	0	22.000
2022	6.000	6.000
2023	19.000	19.000
2024 - 2033	24.000	24.000
2044 - 2053	0	20.000
2054 - 2063	31.000	31.000
Eindtotaal	<u>80.000</u>	<u>122.000</u>

In het kader van de optimalisatie van de financieringsportefeuille en een optimalisatie van het risicoprofiel heeft Woonpunt in 2021 één derivaat doorgezakt. Er zijn geen nieuwe derivaten afgesloten.

Marktwaaardegevoeligheid	31-dec-2021	31-dec-2020
Marktwaaarde	-46.701	-85.457
Marktwaaarde +/- 200 BP	-104.935	-188.292
Gemiddelde looptijd (in jaren)	10,57	14,01
Gemiddelde rente	4,56%	4,35%

Naar geldgever	31-dec-2021	31-dec-2021
	Nominale waarde	Marktwaaarde
Deutsche Bank	63.000	-43.219
ING	17.000	-3.482
Totaal	<u>80.000</u>	<u>-46.701</u>

Naar ingangsjaar	31-dec-2021	31-dec-2020
Lopend	61.000	91.000
2021		12.000
2023	19.000	19.000
Totaal	<u>80.000</u>	<u>122.000</u>

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 marktwaaarde) 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 2021.

10.9.3 Novaties	31-dec-2021	31-dec-2020
Novaties	56.650	41.876
Novaties	<u>56.650</u>	<u>41.876</u>

Het verloop van de novaties is als volgt:	2021	2020
Stand per 1 januari		
Opgenomen onder schulden op korte termijn	5.137	5.352
Opgenomen onder schulden op lange termijn	41.876	47.012
Totaal	<u>47.012</u>	<u>52.364</u>
Mutaties:		
Bij: Novaties a.g.v. doorzak in het boekjaar	19.950	0
Af: Vrijval	-5.338	-5.352
	<u>14.612</u>	<u>-5.352</u>
Stand per 31 december	<u>61.625</u>	<u>47.012</u>
Opgenomen onder schulden op korte termijn	4.975	5.137
Opgenomen onder schulden op lange termijn	56.650	41.876

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

10.9.4 Overige schulden	31-dec-2021	31-dec-2020
Waarborgsommen	154	197
Rente waarborgsommen	5	13
Totaal overige schulden	<u>159</u>	<u>210</u>

10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

(x € 1.000,-)

10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden	31-dec-2021	31-dec-2020
Aflossingsverplichting langlopende schulden	57.840	43.292
Aflossingsverplichting novaties	4.975	5.137
Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden	62.815	48.429

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

10.10.2 Schulden aan leveranciers	31-dec-2021	31-dec-2020
Schulden aan leveranciers	3.150	513
Totaal schulden aan leveranciers	3.150	513

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

10.10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-dec-2021	31-dec-2020
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3	0
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3	0

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:	2021	2020
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	3	0
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	0	0
Stand per 31 december	3	0

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-dec-2021	31-dec-2020
Vennootschapsbelasting	2.379	0
Loonheffing	435	442
Sociale lasten	158	182
Omzetbelasting	3.337	2.452
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	6.310	3.076

10.10.5 Overige schulden	31-dec-2021	31-dec-2020
Totaal overige schulden	646	701

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	646	701
Stand per 31 december	646	701

10.10.6 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.

	31-dec-2021	31-dec-2020
Nog niet vervallen rente geldleningen	5.789	6.300
Nog te betalen onderhoudskosten	2.960	2.829
Vooruitontvangen huren	1.679	1.550
Vooruitontvangen subsidies	1.099	0
Nog niet vervallen rente derivaten	741	956
Nog niet opgenomen verlofuren	433	405
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouvelle B.V.	413	389
Nog te betalen inzake schades	251	5
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	145	91
Nog te betalen taxatiekosten	59	129
Nog te betalen advieskosten	53	31
Te betalen rente rc-banken	19	17
Nog te betalen kosten algemeen beheer	13	47
Nog te betalen huisvestingskosten	7	6
Nog te betalen personeelskosten	6	194
Nog te betalen kosten ICT	5	92
Nog te betalen rente disagio WSW	0	44
Nog te betalen servicekosten	0	5
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	16	65
Totaal overlopende passiva	13.688	13.153

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

10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

(x € 1.000,-)

10.11.1 Operational leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases auto's volgt te specificeren:

Te betalen binnen één jaar	384
Te betalen tussen één en vijf jaar	216
Te betalen na vijf jaar	0

10.11.2 Investeringsverplichtingen

Per balansdatum heeft Woonpunt voor een tweetal nieuwbouw projecten en een viertal renovatie projecten verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 31,6 miljoen. Van deze verplichting is € 16,1 miljoen ten laste van 2021 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2021 resteert een verplichting van € 15,5 miljoen.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 1,73 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 2026 naar verwachting in totaal € 0,00 miljoen moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Dit sluit aan bij de voorschriften van de Autoriteit Wonen.

10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommieerd obligo in de vorm van een variable lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonpunt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 0,37 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 17,4 miljoen per 31 december 2021 (€ 22,8 miljoen per 31 december 2020).

Woonpunt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 5,3 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonpunt het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken.

10.11.6 Bankgaranties

Voor de renovatie projecten, onderhoudswerkzaamheden en door huurders van winkelpanden is voor een totaal bedrag van € 0,7 miljoen bankgaranties afgegeven.

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 € 5,0 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. Verrekeningen tussen Woonpunt en Woonpunt Projecten B.V. worden via de rekening-courantverhouding afgerekend.

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

Woonpunt heeft buiten de rechtszaak tegen Nedereind (zie paragraaf 10.3.4 Leningen u/g) geen claims of aansprakelijkheden van aanzienlijke omvang uitstaan.

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 2021

(x € 1.000,-)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	421	398
Afschrijving overige zaken in exploitatie	0	0
Totale afschrijving	<u>421</u>	<u>398</u>

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

Personeelskosten	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lonen en salarissen inclusief vakantietoeslag	9.153	9.483
Sociale lasten	1.325	1.424
Pensioenpremie	1.053	1.409
Inhuur personeel	3.173	1.880
Overige personeelskosten	668	814
Toegerekende kosten aan materiële vaste activa	-682	-232
Totaal personeelskosten	<u>14.690</u>	<u>14.777</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	753	703
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.447	4.354
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.057	5.876
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	901	1.192
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	123	26
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	5	21
Overige organisatiekosten	108	0
Leefbaarheid	2.295	2.606
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>14.690</u>	<u>14.777</u>

Conform handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2021 zijn de indirect toegerekende kosten inhuur personeel en overige personeelskosten verschoven van de indirect toegerekende overige bedrijfslasten naar de indirect toegerekende personeelskosten. De vergelijkende cijfers 2020 zijn eveneens hierop aangepast.

Werknemers

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 172 werknemers (2020: 179) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 159,44 (2020: 163,65). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

Overige bedrijfslasten	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Automatiseringskosten	1.923	1.993
Kosten algemeen beheer	1.186	1.162
Huisvestingskosten	974	983
Advieskosten	214	303
Overige exploitatielasten	0	3
Totaal overige bedrijfslasten	<u>4.297</u>	<u>4.443</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	223	236
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.242	1.274
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.822	1.847
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	312	360
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	27	8
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	2	2
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	668	716
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	<u>4.297</u>	<u>4.443</u>

11.1 Exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
11.1.1 Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	113.407	112.770
Af: Huurderving wegens leegstand	-3.126	-3.040
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-98	-145
Totaal huuropbrengsten	110.184	109.585

De hogere huuropbrengst ten opzichte van het vorige boekjaar is het saldo van enerzijds de huuropbrengst als gevolg van het tegen huurverhoging uitvoeren van geriefsverbeteringen en anderzijds de mindere opbrengst als gevolg van de verkoop van 72 verhuurgelegenheden bestaand bezit.

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

	2021	2020
Eijsden-Margraten	4.352	4.313
Gulpen-Wittern	2.788	2.762
Heerlen	32.287	31.806
Maastricht	59.715	59.741
Meerssen	692	695
Sittard-Geleen	9.366	9.300
Stein	364	363
Vaals	74	72
Valkenburg aan de Geul	546	535
	110.184	109.585

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	4.523	4.433
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud	936	934
Vergoedingen glasverzekering eigen risico	183	183
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	96	96
	5.738	5.646
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid abonnement huurdersonderhoud	-17	-19
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid glasverzekering eigen risico	-3	-4
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-8	-10
	-28	-33
Saldi te verrekenen met huurders	-624	-696
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.086	4.918

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.

11.1.3 Lasten servicecontracten	2021	2020
De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.900	3.738
Kosten onderhoudsabonnement	385	457
Glasverzekering eigen risico	155	153
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	93	78
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	4.533	4.426
De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	753	703
Overige bedrijfslasten	223	236
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	976	939
Totaal lasten servicecontracten	5.509	5.365

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	232	226
Kosten energiebedrijven inzake leegstand	211	213
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	84	92
Aftopping kosten leveringen en diensten	98	71
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	122	104
Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	747	707
De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	4.447	4.354
Overige bedrijfslasten	1.242	1.274
Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.689	5.628
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.436	6.335
11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	12.663	13.882
Planmatig en contractonderhoud	18.073	19.405
Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	30.736	33.286
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	6.057	5.876
Overige bedrijfslasten	1.822	1.847
Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	7.880	7.724
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	38.615	41.010
11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Verhuurderheffing	9.393	9.430
Belastingen	5.856	5.720
Kosten algemeen beheer	517	625
Verzekeringen	547	409
Vervolgingskosten	136	121
Contributie landelijke federatie	90	88
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	73	77
Verhuurderbijdrage huurcommissie	35	35
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	16
Totaal direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.662	16.519
De indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Personeelskosten	901	1.192
Overige bedrijfslasten	312	360
Totaal indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.214	1.552
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17.876	18.071
11.2 Verkocht vastgoed in ontwikkeling	2021	2020
Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit de verkochte nieuwbouw-woningen en voorraad grond en is als volgt te specificeren:		
11.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	416	40
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7	-41
11.2.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	409	-1

11.3 Verkoop vastgoedportefeuille	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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	13.341	6.405
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-123	-26
Overige bedrijfslasten	-27	-8
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	<u>-150</u>	<u>-34</u>
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.266	-5.881
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>	<u>1.925</u>	<u>490</u>
11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille	<u>2021</u>	<u>2020</u>
11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-1.152	-1.415
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-21.188	-3.960
Voorraden:		
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-215	0
Korting Verhuurderheffing	0	1.050
<u>Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille</u>	<u>-22.555</u>	<u>-4.325</u>
11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	156.983	145.852
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.668	11.890
<u>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>166.651</u>	<u>157.743</u>
11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Waardeverandering DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	-48
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	187
<u>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</u>	<u>0</u>	<u>138</u>
11.5 Overige activiteiten		
11.5.1 Opbrengst overige activiteiten	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vergoeding administratie leveringen en diensten	176	166
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	140	137
Opbrengst zendmasten	60	60
Opbrengst warmtewet	43	52
Overige opbrengsten	93	150
<u>Totaal opbrengst overige activiteiten</u>	<u>513</u>	<u>566</u>

11.5.2 Kosten overige activiteiten	2021	2020
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	444	264
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>444</u>	<u>264</u>

De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	5	21
Overige bedrijfslasten	2	2
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>7</u>	<u>23</u>
Totaal kosten overige activiteiten	<u>452</u>	<u>287</u>

11.6 Overige organisatiekosten	2021	2020
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Volkshuisvestelijke bijdrage overname lening Vestia	8.350	0
Obligoheffing	370	0
Accountantskosten	243	246
Kosten RvC	72	108
Kosten treasury	63	84
Kosten algemeen beheer	0	0
Totaal direct toerekenbare overige organisatiekosten	<u>9.099</u>	<u>438</u>

De indirect toerekenbare overige organisatiekosten te verdelen in:		
Personeelskosten	108	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toerekenbare overige organisatiekosten	<u>109</u>	<u>0</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>9.208</u>	<u>438</u>

11.7 Leefbaarheid	2021	2020
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	808	279
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	2.295	2.606
Overige bedrijfslasten	668	716
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	<u>2.963</u>	<u>3.321</u>
Totaal kosten leefbaarheid	<u>3.771</u>	<u>3.600</u>

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	2021	2020
1. Controle van de jaarrekening	203	200
2. Andere controlewerkzaamheden	45	31
3. Fiscale advisering	0	0
4. Andere niet-controlediensten	0	0
Totale honoraria onafhankelijk accountant	<u>248</u>	<u>231</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonpunt en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht 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 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

11.8 Financiële baten en lasten

11.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2021	2020
Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	90	0
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>90</u>	<u>0</u>

11.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2021	2020
Rente lening Corioveste II De Heugden	29	30
Rente lening Corioveste III De Heugden	27	29
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<u>56</u>	<u>59</u>

11.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	44	44
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>44</u>	<u>44</u>

11.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	15.870	16.284
Rente swaps	4.000	4.524
Rente afkoop derivaten	501	349
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	180	173
Rente op uitgezette middelen	115	94
Boeterente vervroegd afgeloste leningen kredietinstellingen	0	0
Overige rente	-5	2
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	20.661	21.425

11.9 Belastingen	2021	2020
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	-2.379	0
Mutatie latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie	278	412
Mutatie latentie betreffende leningen o/g	-35	-52
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-686	2.300
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-2.346	-5.809
Mutatie latentie agio leningruil Vestia	1.051	0
Totaal belastingen	-4.118	-3.148

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De lagere effectieve belastingdruk ad. 2,5% (2020: 1,8%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

	2021	2020
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	161.897	173.148
Permanente verschillen:		
Deelnemingsvrijstelling	-2.020	-462
Niet aftrekbaar rentelasten (ATAD)	12.799	12.253
Gemengde kostenafrek	35	39
Investeringsafrek	-12	-12
Totaal permanente verschillen	10.801	11.817
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijving Vastgoed in exploitatie	-2.269	-2.252
Afschrijving Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	44	232
Verkoopresultaat Vastgoed in exploitatie	-1.217	613
Verkoopresultaat Voorraad	0	-392
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.427	-1.425
Correctie waardeverandering Vastgoed in exploitatie	-139.090	-148.254
Correctie onderhoud-verbetering	-10.092	-10.422
Voorziening jubileum	-3	-16
Vrijval disagio	4.037	-227
Totaal tijdelijke verschillen	-151.017	-162.143
Belastbare winst	21.680	22.822
Verliesverrekening	-12.065	-22.822
Belastbaar bedrag	9.616	0

11.10 Resultaat deelnemingen	2021	2020
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	2.002	422
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	18	40
Totaal resultaat deelnemingen	2.020	462

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

11.11 Gebeurtenissen na balansdatum

VVD, D66, CDA en ChristenUnie hebben overeenstemming bereikt over het regeerakkoord. Echter het is nu nog onduidelijk hoe de definitieve wetgeving eruit komt te zien en wanneer deze wordt geïmplementeerd. Het ziet ernaar uit dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft en dat in ruil daarvoor de corporaties meer gaan bouwen. Ook zijn er plannen dat als corporaties in 2028 nog EFG label woningen in bezit hebben de huurders van deze woningen korting krijgen op de huurprijs. Verder is afgesproken om het huurtoeslagstelsel aan te passen, waarbij de hoogte van de huurtoeslag meer in overeenstemming wordt gebracht met het inkomen van de huurder. Naar verwachting worden de huren van huurders van met een laag inkomen verlaagd en de huren van huurders met een hoog inkomen verhoogd. Zodra meer bekend is aangaande dit voorgesteld beleid zal de betreffende informatie worden meege- nomen in nomen in de nieuw op te stellen meerjarenbegroting.

Voor 2022 is vanuit de overheid een maximale huurverhoging aangegeven voor het DAEB-segment. De maximale toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen is per 1 juli 2022 vastgesteld op 2,3%.

Verder zijn er geen gebeurtenissen na balansdatum.

12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A		31-dec-2021	31-dec-2020
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa 10.1			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.654	7.910
		7.654	7.910
Vastgoedbeleggingen 10.2			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	2.086.252	1.927.066
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	193.079	193.335
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	7.135	5.241
		2.286.467	2.125.642
Financiële vaste activa 10.3 / 14.3.1			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1.1	985	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.1.2	7.582	6.526
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Andere deelnemingen		0	0
Latente belastingvorderingen	10.3.3	4.571	6.588
Leningen u/g	10.3.4	1.173	1.145
Derivaten	10.3.5	76.797	62.685
Overige vorderingen	10.3.6	123	145
		91.413	77.271
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden 10.4 / 14.3.2			
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	168	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.3.2.1	273	488
Overige voorraden	10.4.3	131	125
		571	613
Vorderingen 10.5 / 14.3.2			
Huurdebiteuren	10.5.1	1.119	939
Overheid	10.5.2	27	17
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	625	230
Overige vorderingen	10.5.4	44	68
Overlopende activa	14.3.2.2	108	116
		1.925	1.370
Liquide middelen	14.3.3	14.341	16.370
T O T A A L A C T I V A		2.402.371	2.229.174

BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A		31-dec-2021	31-dec-2020
EIGEN VERMOGEN	14.3.4		
Herwaarderingsreserve	14.3.4.1	1.291.883	1.135.051
Overige reserves	14.3.4.2	285.783	272.615
Resultaat boekjaar	14.3.4.2	157.779	170.000
		1.735.444	1.577.666
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	7.962	558
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	0	278
Voorziening reorganisatie	10.8.3	194	150
Overige voorzieningen	10.8.4	655	750
		8.810	1.736
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9 / 14.3.5		
Leningen overheid	10.9.1	773	819
Leningen kredietinstellingen	10.9.2 / 14.3.5	512.642	539.711
Novaties	10.9.3	56.650	41.876
Overige schulden	10.9.4	159	210
		570.223	582.615
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10 / 14.3.6		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	62.815	48.429
Schulden aan leveranciers	10.10.2	3.150	513
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.6.1	1.695	1.676
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	3	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	6.310	3.076
Overige schulden	10.10.5	646	701
Overlopende passiva	14.3.6.2	13.274	12.764
		87.894	67.158
T O T A A L P A S S I V A		2.402.371	2.229.174

13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	110.184	109.585
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	5.086	4.918
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.509	-5.365
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.436	-6.335
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-38.615	-41.010
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-17.876	-18.071
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		46.834	43.723
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>	14.4.1		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.1	416	40
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.2	-7	-41
Toegerekende organisatiekosten	14.4.1.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		409	-1
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	13.341	6.405
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-150	-34
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-11.266	-5.881
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.925	490
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-22.555	-4.325
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	166.651	157.743
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	138
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		144.097	153.556
<u>Overige activiteiten</u>	11.5 / 14.4.2		
Opbrengst overige activiteiten	14.4.2.1	516	569
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-452	-287
Netto resultaat overige activiteiten		64	282
Overige organisatiekosten	11.6	-9.208	-438
Leefbaarheid	11.7	-3.771	-3.600
<u>Financiële baten en lasten</u>	11.8 / 14.4.3		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	90	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.4.3.1	22	45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.4.3.2	20	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.4.3.3	-20.626	-21.390
Saldo financiële baten en lasten		-20.494	-21.326
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		159.856	172.685
Belastingen	11.9	-4.118	-3.148
Resultaat deelnemingen	14.4.4	2.040	463
RESULTAAT NA BELASTINGEN		157.779	170.000

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

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 4.7).

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 vervolgwaardering 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.

14.3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

14.3.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
Woonpunt Projecten B.V.	985	0
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Totaal deelnemingen	<u>985</u>	<u>0</u>

Betreft de volgende deelnemingen:	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>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		-1.056	-1.518
Aandeel resultaat deelneming		2.040	463
		985	-1.056
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		0	1.056
Stand per 31 december		<u>985</u>	<u>0</u>

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

	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	7.582	6.526
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>7.582</u>	<u>6.526</u>

De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	7.582	7.582
Mutatie in het boekjaar	0	0
Stand per 31 december	7.582	7.582
Af: Voorziening waardering lening u/g Woonpunt Projecten B.V.	0	-1.056
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans	<u>7.582</u>	<u>6.526</u>

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 Voorraden

14.3.2.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>273</u>	<u>488</u>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	488	512
Mutaties		
Investerings	0	0
Desinvesterings	0	-24
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	-215	0
Totaal mutaties	<u>-215</u>	<u>-24</u>
Stand per 31 december	<u>273</u>	<u>488</u>

14.3.2 Vorderingen

14.3.2.2 Overlopende activa

	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
Te vorderen rente	71	85
Nog te ontvangen Scharwijerveld	18	18
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	13	0
Te vorderen inzake schades	3	4
Overige posten	3	9
Overlopende activa	<u>108</u>	<u>116</u>

14.3.3 LIQUIDE MIDDELEN	31-dec-2021	31-dec-2020
Kas	1	1
Rekening-courant	14.341	16.368
Spaartegoeden	0	0
Kruispost	0	0
	14.341	16.370

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking, behoudens de voor de derivatenportefeuille gereserveerde bedragen (€ 6,0 miljoen).

14.3.4 EIGEN VERMOGEN

14.3.4.1 Herwaarderingsreserve	2021	2020
Stand per 1 januari	1.135.051	989.035
Mutaties:		
Herwaardering	158.691	147.809
Verkopen	-1.859	-1.672
Sloop	0	-121
Totaal mutaties	156.832	146.016
Stand per 31 december	1.291.883	1.135.051

14.3.4.2 Overige reserves	2021	2020
Stand per 1 januari	442.614	418.631
Mutaties:		
Resultaat	157.779	170.000
Herwaardering	-158.691	-147.809
Verkopen	1.859	1.672
Sloop	0	121
Totaal mutaties	947	23.984
Stand per 31 december	443.561	442.614

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25 mei 2021.

De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het positieve resultaat over 2021 ad € 157,8 miljoen ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten gunste van de overige reserve.

14.3.5 LANGLOPENDE SCHULDEN

Voor het verloop van de leningen kredietinstellingen wordt verwezen naar paragraaf 10.9.2. Het verschil betreft de door Stientra Nouvelle B.V. aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekte hypothecaire lening van € 597.383. In 2021 heeft op deze lening geen mutatie plaatsgevonden.

14.3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

14.3.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen	31-dec-2021	31-dec-2020
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.695	1.676
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.695	1.676

14.3.6.2 Overlopende passiva	31-dec-2021	31-dec-2020
Nog niet vervallen rente geldleningen	5.789	6.300
Nog te betalen onderhoudskosten	2.960	2.829
Vooruitontvangen huren	1.679	1.550
Vooruitontvangen subsidies	1.099	0
Nog niet vervallen rente derivaten	741	956
Nog niet opgenomen verlofuren	433	405
Nog te betalen inzake schades	251	5
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	145	91
Nog te betalen taxatiekosten	59	129
Nog te betalen advieskosten	53	31
Te betalen rente rc-banken	19	16
Nog te betalen kosten algemeen beheer	13	47
Nog te betalen huisvestingskosten	7	6
Nog te betalen personeelkosten	6	194
Nog te betalen ICT kosten	5	92
Nog te betalen rente disagio WSW	0	44
Nog te betalen servicekosten	0	5
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	16	65
Overlopende passiva	13.274	12.764

14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021	<u>2021</u>	<u>2020</u>
14.4.1 Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
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:		
14.4.1.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	416	40
14.4.1.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7	-41
14.4.1.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelkosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>	<u>409</u>	<u>-1</u>
14.4.2.1 Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding administratie leveringen en diensten	176	166
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	140	137
Opbrengst zendmasten	60	60
Opbrengst warmtewet	43	52
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	3	3
Overige opbrengsten	93	150
<u>Totaal opbrengst overige activiteiten</u>	<u>516</u>	<u>569</u>
14.4.3.1 Opbrengst van vorderingen dit tot de vaste activa behoren en effecten		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	-34	-14
Rente lening Corioveste II De Heugden	29	30
Rente lening Corioveste III De Heugden	27	29
<u>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</u>	<u>22</u>	<u>45</u>
14.4.3.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	20	20
<u>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
14.4.3.3 Rentelasten en soortgelijke kosten		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	15.846	16.260
Rente swaps	4.000	4.524
Agio afkoop derivaten	501	349
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	180	173
Rente op uitgezette middelen	104	83
Boeterente vervroegd afgeloste leningen kredietinstellingen	0	0
Overige rente	-5	2
<u>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</u>	<u>20.626</u>	<u>21.390</u>
14.4.4 Resultaat deelnemingen		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	2.040	463
<u>Totaal resultaat deelnemingen</u>	<u>2.040</u>	<u>463</u>

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 2021 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A	31-dec-2021	31-dec-2020
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.654	7.910
	7.654	7.910
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.086.252	1.927.066
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.135	5.241
	2.093.388	1.932.306
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	2.938	4.419
Leningen u/g	1.050	1.112
Derivaten	76.797	62.685
Overige vorderingen	123	145
Interne lening	29.200	40.200
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	180.932	163.463
	291.040	272.024
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	168	0
Overige voorraden	123	116
	291	116
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.027	880
Overheid	27	17
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	44	68
Overlopende activa	108	110
	1.207	1.075
<u>Liquide middelen</u>		
	6.204	13.293
T O T A A L A C T I V A	2.399.784	2.226.725

ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
GROEPSVERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.210.649	1.060.037
Overige reserves	367.016	347.629
Resultaat boekjaar	157.779	170.000
	1.735.444	1.577.666
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.962	558
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	278
Voorziening reorganisatie	182	140
Overige voorzieningen	615	695
	8.759	1.671
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	773	819
Leningen kredietinstellingen	512.642	539.711
Novaties	56.650	41.876
Overige schulden	26	26
	570.090	582.431
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	62.815	48.429
Schulden aan leveranciers	2.961	477
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.931	2.861
Overige schulden	654	698
Overlopende passiva	13.129	12.494
	85.490	64.958
T O T A A L P A S S I V A	2.399.784	2.226.725

15.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	101.632	100.376
Opbrengsten servicecontracten	4.836	4.689
Lasten servicecontracten	-5.217	-5.073
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.939	-5.828
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.246	-38.746
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.237	-17.381
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.829	38.038
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.904	2.760
Toegerekende organisatiekosten	-139	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.697	-2.630
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	67	99
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.340	-4.325
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	156.983	145.852
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	0	-48
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	134.644	141.479
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	295	318
Kosten overige activiteiten	-411	-252
Netto resultaat overige activiteiten	-115	66
Overige organisatiekosten	-9.182	-413
Leefbaarheid	-3.771	-3.600
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	56	59
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	18
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.602	-21.366
Rentebaten interne lening	804	1.185
Saldo financiële baten en lasten	-19.723	-20.104
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	143.749	155.565
Belastingen	-3.440	-4.001
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB	17.469	18.436
RESULTAAT NA BELASTINGEN	157.779	170.000

15.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021 DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	102.008	100.287
Vergoedingen	3.725	3.647
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.195	1.153
Rente ontvangsten	883	1.291
Saldo ingaande kasstromen	107.811	106.378
Uitgaven:		
Erfpacht	-21	-5
Personeelsuitgaven	-11.061	-12.076
Onderhoudsuitgaven	-29.333	-31.676
Overige bedrijfsuitgaven	-18.814	-18.221
Renteuitgaven	-20.841	-20.806
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-473	-107
Verhuurderheffing	-9.393	-8.380
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-530	-278
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-90.466	-91.549
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.345	14.829
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	1.917	2.840
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.917	2.840
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-1.954	-42
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-13.059	-15.227
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.114	-1.235
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-263	-1.310
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-126	-294
Externe kosten bij verkoop	-3	-68
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-16.519	-18.176
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.602	-15.336
FVA		
Ontvangsten verbindingen	11.000	19.050
Ontvangsten overig	85	105
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-16.021
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	11.085	3.134
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-3.517	-12.202
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	43.774	53.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-47.646	-43.821
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-17.046	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-20.918	9.179
Mutatie liquide middelen	-7.090	11.806
Beginstand liquide middelen	13.294	1.488
Mutatie liquide middelen	-7.090	11.806
Eindstand liquide middelen	6.204	13.294

15.4 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>A C T I V A</u>	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	193.079	193.335
	<u>193.079</u>	<u>193.335</u>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	985	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.582	6.526
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	1.633	2.169
Leningen u/g	123	33
Overige vorderingen	0	0
	<u>10.505</u>	<u>8.910</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	273	488
Overige voorraden	8	9
	<u>280</u>	<u>496</u>
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	92	59
Overheid	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	625	230
Overige vorderingen	8	0
Overlopende activa	0	6
	<u>725</u>	<u>295</u>
<u>Liquide middelen</u>	8.137	3.076
T O T A A L A C T I V A	<u>212.727</u>	<u>206.112</u>

ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-dec-2021</u>	<u>31-dec-2020</u>
GROEPSVERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	81.234	75.014
Overige reserves	82.229	70.013
Resultaat boekjaar	17.469	18.436
	180.932	163.463
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Voorziening reorganisatie	12	11
Overige voorzieningen	39	55
	51	65
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Overige schulden	133	184
Interne lening	29.200	40.200
	29.333	40.384
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	0	0
Schulden aan leveranciers	189	36
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.695	1.676
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	379	215
Overige schulden	0	3
Overlopende passiva	145	270
	2.411	2.200
T O T A A L P A S S I V A	212.727	206.112

15.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	8.552	9.209
Opbrengsten servicecontracten	250	228
Lasten servicecontracten	-292	-292
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-497	-506
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.370	-2.264
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-639	-691
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.005	5.685
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	416	40
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7	-41
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	409	-1
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.437	3.645
Toegerekende organisatiekosten	-10	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.569	-3.252
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.858	391
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-215	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.668	11.890
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	0	187
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.453	12.077
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	221	251
Kosten overige activiteiten	-41	-36
Netto resultaat overige activiteiten	180	216
Overige organisatiekosten	-26	-25
Leefbaarheid	0	0
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	90	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-34	-14
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-24	-24
Rentelasten interne lening	-804	-1.185
Saldo financiële baten en lasten	-771	-1.222
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.107	17.121
Belastingen	-678	852
Resultaat deelnemingen	2.040	463
RESULTAAT NA BELASTINGEN	17.469	18.436

15.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021 Niet-DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	8.735	9.481
Vergoedingen	190	135
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	195	271
Rente ontvangsten	-14	0
Saldo ingaande kasstromen	9.106	9.887
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-623	-774
Onderhoudsuitgaven	-1.877	-1.539
Overige bedrijfsuitgaven	-1.897	-1.407
Renteuitgaven	-828	-1.238
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	-5
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-5.229	-4.963
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.877	4.924
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	12.249	4.775
Verkoopontvangsten grond	416	40
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	12.665	4.815
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-8	-33
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-209	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	-264	-58
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-481	-91
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	12.184	4.724
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	5
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	5
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	12.184	4.729
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-11.000	-19.050
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.000	-19.050
Mutatie liquide middelen	5.061	-9.397
Beginstand liquide middelen	3.076	12.473
Mutatie liquide middelen	5.061	-9.397
Eindstand liquide middelen	8.137	3.076

16 VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De WNT is van toepassing op Woonpunt. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2021: € 209.000. 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 2021 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	98.000
B	111.000
C	123.000
D	132.000
E	153.000
F	175.000
G	197.000
H	209.000

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 2021 vastgesteld op € 15.200 voor de leden en € 22.750 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.

De WNT is van toepassing op Woonpunt. Het voor Woonpunt toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor toegelaten instellingen volkshuisvesting, klasse G. 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.

2021

2020

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen in dienstverband

Naam	Hazeu W.N.
Functie	Bestuurder
Duur dienstverband	1-4-2021 t/m 31-12-2021
Omvang dienstverband	1 fte
Dienstbetrekking	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	148.425
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	134.629
Beloningen betaalbaar op termijn	13.746
Totale bezoldiging	148.375
Naam	Kerckhoffs G.J.A.M.
Functie	Lid Raad van Bestuur
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 11-3-2020
Omvang dienstverband	1 fte
Dienstbetrekking	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.664
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	27.857
Beloningen betaalbaar op termijn	4.538
Totale bezoldiging	32.395
Naam	Dubbeldam - Ooms M.T.H.
Functie	Bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-5-2020
Omvang dienstverband	1 fte
Dienstbetrekking	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	78.492
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	63.653
Beloningen betaalbaar op termijn	9.636
Totale bezoldiging	73.289

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstverband

Naam	A.M.J. Mans	A.M.J. Mans
Functie	Waarnemend Bestuurder	Waarnemend Bestuurder
Periode functievervulling	1-1-2021 t/m 31-3-2021	2-4-2020 t/m 31-12-2020
Aantal kalendermaanden fuctievervulling	3	9
Omvang dienstverband in uren	469	1.170
Maximum uurtarief	199	193
Individueel toepasselijke maximum per jaar	63.000	221.700
Individueel toepasselijke maximum gehele periode april 2020 t/m maart 2021		284.700
Werkelijk uurtarief lager dan maximum uurtarief	Ja	Ja
Bezoldiging	<u>65.660</u>	<u>163.800</u>
Totale bezoldiging per jaar	<u>65.660</u>	<u>163.800</u>
Totale bezoldiging gehele periode april 2020 t/m maart 2021		229.460

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	Borgers C.H.M.	Borgers C.H.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2021 t/m 31-12-2021	1-1-2020 t/m 31-12-2020
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	18.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>13.960</u>	<u>13.805</u>
Totale bezoldiging	<u>13.960</u>	<u>13.805</u>

Naam	Doedel H.	Doedel H.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2021 t/m 31-12-2021	1-1-2020 t/m 31-12-2020
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	18.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.565</u>	<u>12.425</u>
Totale bezoldiging	<u>12.565</u>	<u>12.425</u>

Naam	Egberink H.G.M.	Egberink H.G.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2021 t/m 31-12-2021	1-1-2020 t/m 31-12-2020
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	28.350
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>18.845</u>	<u>18.635</u>
Totale bezoldiging	<u>18.845</u>	<u>18.635</u>

Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2021 t/m 31-12-2021	1-1-2020 t/m 31-12-2020
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	18.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.565</u>	<u>12.425</u>
Totale bezoldiging	<u>12.565</u>	<u>12.425</u>

Naam	Janssen B.A.A.	Janssen B.A.A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2021 t/m 31-12-2021	1-1-2020 t/m 31-12-2020
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	18.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.565</u>	<u>12.425</u>
Totale bezoldiging	<u>12.565</u>	<u>12.425</u>

Naam	Koster H.C.C.E.	
Functie	Lid RvC	
Duur dienstverband	1-2-2021 t/m 31-12-2021	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.027	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>11.530</u>	
Totale bezoldiging	<u>11.530</u>	

Naam	Ooijen van M.	
Functie	Lid RvC	
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-12-2020	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.425</u>	
Totale bezoldiging	<u>12.425</u>	

Uitkeringen bij beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Naam	Kerckhoffs G.J.A.M.
Functie	Lid Raad van Bestuur
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2020
Omvang dienstverband	1fte
Individueel toepasselijke maximum	75.000
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	71.487
Totale uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	71.487
Waarvan betaald in 2020	71.487

Naam	Dubbeldam - Ooms M.T.H.
Functie	Bestuurder
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2020
Omvang dienstverband	1fte
Individueel toepasselijke maximum	75.000
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Totale uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2020	75.000

17 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de toelichting omtrent de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar paragraaf 11.11 "Gebeurtenissen na balansdatum" in de geconsolideerde jaarrekening.

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 09 - 03 - 2022

De jaarrekening is vastgesteld d.d. 07 - 06 - 2022

Bestuur Woonpunt,

W.N. Hazeu
Bestuurder

Maastricht, d.d. 07 - 06 - 2022

Raad van Commissarissen,

Drs. C.H.M. Borgers RA

Maastricht, d.d. 07 - 06 - 2022

Drs. W.M.J.M. Geven

Maastricht, d.d. 07 - 06 - 2022

H.C.C.E. Koster

Maastricht, d.d. 07 - 06 - 2022

H. Doedel

Maastricht, d.d. 07 - 06 - 2022

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, d.d. 07 - 06 - 2022

18 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.

Bijlagen



Bestuursverklaring

Het bestuur van Stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2021 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 7 juni 2022

Wim Hazeu, bestuurder

Verlag van de raad van commissarissen

Voorwoord

Met het voorliggende verslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonpunt zowel naar de interne als de externe stakeholders verantwoording af over de manier waarop invulling is gegeven aan het toezicht in de volle breedte. De RvC heeft hierbij de Governancecode Woningcorporaties 2020 als kader gebruikt. De inrichting en het functioneren van de RvC is getoetst aan de principes en uitwerkingen van de code.

In meerdere opzichten was 2021 een bijzonder jaar voor de RvC. We namen afscheid van interim-bestuurder Ton Mans en verwelkomden Wim Hazeu als nieuwe permanente bestuurder van Woonpunt. Hij vormde een nieuw directieteam en bouwt voort op de organisatieontwikkeling die al was ingezet.

Net als in 2020 bleef ook in 2021 COVID-19 ons leven in belangrijke mate bepalen. Ook wisselde de RvC van samenstelling - één lid trad af en één nieuw lid maakte haar opwachting – en werd de interim-bestuurder opgevolgd door de nieuwe bestuurder. Bij het schrijven van dit voorwoord is de samenleving weer helemaal open en laten wij hopelijk de lock downs, mondkapjesplicht en andere beperkende maatregelen achter ons. De afgelopen twee jaar heeft een forse wissel getrokken op het leven van iedereen. Vergaderingen moesten op afstand vormgegeven worden, collega's moesten in quarantaine, activiteiten konden niet doorgaan en (werk)bezoeken moesten worden afgezegd.

Ondanks alle beperkingen die het afgelopen jaar met zich meebracht, kijkt de RvC positief terug op het voorbije jaar. Er is veel aandacht geweest voor het creëren van stabiliteit, richting en kaderstelling. Er is gewerkt aan één Woonpunt, aan een organisatie waarin fouten mogen worden gemaakt onder de voorwaarde dat ervan geleerd wordt én aan een organisatie waarin verantwoordelijkheden (weer) laag in de organisatie worden belegd om zodoende de aanwezige creativiteit tot bloei te laten komen. Verder zijn er goede stappen gezet in de doorontwikkeling van het gebiedsgericht werken. Er is door iedereen hard gewerkt om de dienstverlening aan de huurders te verbeteren en de interne organisatie efficiënter te maken. Het stemt ons blij te zien dat de scores van de Aedes benchmark 2021 ons (opnieuw) de bevestiging geven dat we op de goede weg zijn.

De nieuwe toezichtvisie en het nieuwe toezichtkader dat in het verslagjaar is vastgesteld biedt de RvC een waardevol handvat om onze toezichthoudende rol goed in te vullen. In het interview met de RvC-leden Bouwien Janssen en Kina Koster wordt een inkijkje gegeven in hoe wij dit als RvC doen.

Kijkend naar de toekomst realiseren we ons dat Woonpunt een forse opgave heeft, zowel op de harde als de zachte kant, zowel intern als extern. Maar de nieuwe bestuurder en de bevlogen medewerkers met passie voor de zaak en het hart op de goede volkshuisvestelijke plek, zorgen ervoor dat de RvC met vertrouwen naar de toekomst kijkt.

Namens de Raad van Commissarissen van Woonpunt,

Henny Egberink
Voorzitter

Over besturen en toezichhouden

De Raad van Commissarissen is zich bewust van de drie rollen die door het wettelijk kader, de statuten van Woonpunt en de Governancecode Woningcorporaties zijn toegekend: die van **toezichthouder, werkgever en klankbord** voor het bestuur. De RvC dient voor een evenwichtige verdeling te zorgen tussen deze rollen en hen in samenhang toe te passen. Vanuit elk van deze drie rollen rapporteert de RvC in dit verslag. Daarnaast ziet de RvC een vierde rol voor zichzelf weggelegd: die van ambassadeur. Over deze rol, waarbij het gaat om de relaties van de RvC met de omgeving, wordt niet expliciet gerapporteerd in dit verslag, omdat deze rol vanwege corona onvoldoende kon worden genomen.

De RvC ziet het als zijn opdracht om toe te zien op de volkshuisvestelijke prestaties van Woonpunt. Wordt er binnen de vastgestelde missie en visie gehandeld en beschikt de organisatie over een actuele strategie? Daarnaast is het aan de RvC om de identiteit, de (financiële) continuïteit en de kwaliteit van de organisatie zelf te bewaken. Wettelijk gezien zijn er een aantal besluiten die voorafgaand aan bestuurlijke besluitvorming, ter goedkeuring aan de RvC moeten worden voorgelegd. Dit vindt z'n uitwerking in de statuten en reglementen en staat nader omschreven in het toetsingskader.

Informatieprotocol

Aan de hand van het informatieprotocol, dat samen met de toezichtvisie, het toezichtkader en het toetsingskader de 'ruggengraat' vormt van het intern toezicht binnen Woonpunt, is handen en voeten gegeven aan de structuur, de kwaliteit en de kwantiteit van de informatievoorziening. Zo wordt de RvC tijdig in positie gebracht om zijn (wettelijke en statutaire) taken en bevoegdheden naar behoren in te vullen. Vertaald in documenten vormt de overkoepelende strategische visie van de organisatie de basis. Deze visie is in een strategisch plan vastgelegd voor de periode 2018-2022.

Dit strategisch plan vormt de input voor het maken van beleidskeuzes, het opstellen van de jaarplannen, het vullen van het (meerjaren)investeringsprogramma en de (meerjaren) begroting en het concretiseren van de te maken prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen. Deze programmering en sturing op activiteiten en resultaten resulteert in de volgende jaarlijkse documenten:

- Kadernota
- Afdelingsplannen
- (Meerjaren) begroting
- Treasury-jaarplan
- Biedingen inzake te maken prestatieafspraken
- Beleidsplannen (op hoofdlijnen)
- Bevindingen externe accountant

Het monitoren van de hierop geënte bedrijfsvoering vindt plaats door middel van bestuursrapportages per tertiaal. De financiële elementen uit de bestuursrapportage worden voorafgaand aan de plenaire RvC-vergadering uitgebreid besproken in de Auditcommissie. Het visuele dashboard dat sinds het begin van het verslagjaar aan de bestuursrapportage is toegevoegd, wordt door de RvC als overzichtelijk en prettig ervaren. Het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarlijks op te leveren volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

De RvC krijgt daarnaast ook benchmarkgegevens, gegevens over klantwaardering en medewerkers-tevredenheid alsmede informatie over relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Dat gebeurt omdat de RvC nauw betrokken wil zijn bij relevante externe en interne ontwikkelingen en met het oog op het contact met stakeholders (met name huurdersverenigingen, gemeenten, maatschappelijke instellingen, zorgorganisaties en de OR).

Governancecode

Woonpunt heeft in 2021 volledig voldaan aan de Governancecode Woningcorporaties 2020: 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 2021

In het verslagjaar zijn in het kader van Governance - naast de jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals begroting, jaarrekening en jaarverslag - de volgende onderwerpen in de RvC aan de orde geweest en goedgekeurd:

- Meerjaren Auditplan
- Herstructurering derivaat
- Deelname leningruil Vestia
- Aantrekken obligolening
- Spreadherziening
- Bevoegdhedenregeling
- Treasury jaarplan 2022
- Plan van Aanpak Breakclausules 2022
- Rendementsbeleid

Daarnaast is de RvC ieder kwartaal aan de hand van een uitgebreide rapportage geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen Woonpunt in de volle breedte (personeel, organisatie, processen, wet- en regelgeving) en meer in het bijzonder over de voortgang van het verbeterplan.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Eind 2017 is het Strategisch Beleidsplan 'Samen werken aan wonen' voor de periode 2018 t/m 2022 vastgesteld. Hierin zijn zes speerpunten benoemd:

1. Huurders meer betrekken
2. Investeren in leefbaarheid
3. Verbeteren dienstverlening
4. Zorgen voor voldoende betaalbare woningen
5. Versnellen van de verduurzaming van de woningen
6. Huisvesten mensen met zorgvragen

Het jaar 2021 is het vierde uitvoeringsjaar van het strategisch beleidsplan. Gedurende het verslagjaar hebben de voortgangsrapportages zoals geduid in de voorgaande paragraaf alsmede de tertiaalrapportages inzicht gegeven in de mate van realisatie van doelstellingen en de aanvullende acties of maatregelen die nodig waren om de doelstellingen te realiseren.

In de kaderbrief 2022 die de RvC in mei 2021 heeft behandeld, is nogmaals benadrukt dat de speerpunten uit het strategisch plan de basis vormen voor de organisatie en daarmee het kompas bij het maken van keuzes. De zes speerpunten hebben in de vorm van geformuleerde ambities voor de toekomst verdere uitwerking gekregen. Ook de keuze die de organisatie heeft gemaakt voor gebiedsgericht werken draagt bij aan de realisatie van bovengenoemde speerpunten. Dit geeft vertrouwen dat de doelen zoals opgenomen in het strategisch plan te realiseren zijn.

Toezicht in 2021

In 2021 hebben acht reguliere RvC-vergaderingen plaatsgevonden. Naast de voorgaande paragrafen genoemde onderwerpen zijn in het kader van toetsing en toezicht de volgende onderwerpen van belang te noemen:

- Portefeuille- en assetmanagement
- Rapportage 1e en 2e lijnscontrole NPO/mutatie
- Uitkomsten secondopiniononderzoek bureau Hoffman, Krull & Partners inzake ERP-systeem (in relatie tot de belastbaarheid van de organisatie)
- Resultaten medewerkers onderzoek van februari 2021
- Plan van Aanpak voor frauderisicoanalyse
- Plan van Aanpak RvC eerste 6 maanden nieuwe bestuurder
- Organisatieontwikkeling
- Bestuursrapportages
- Ontwikkelingen m.b.t. de herstructurering van de wijk Slakhorst te Hoensbroek
- Jaarlijks overleg met Aw waarin de volgende onderwerpen aan bod zijn gekomen: rolinvulling Aw, terugblik op ontwikkelingen binnen Woonpunt eerste helft 2021, voortuitblik tweede helft 2021

Naast de reguliere vergaderingen is de RvC nog viermaal in een extra vergadering bijeengekomen om de navolgende specifieke thema's met elkaar te bespreken:

- Onderzoeksrapport 'Werken in de corporatie van de toekomst'
- Evaluatie functioneren interim-bestuurder
- Toezichtvisie en toezichtkader
- Zelfevaluatie

Wat betreft het financiële toezicht is een niet onbelangrijke inputrol weggelegd voor de concerncontroller en de externe accountant. Met beide partijen heeft overleg plaatsgevonden over onder meer de jaarrekening, het accountantsverslag en de vormgeving en planning van de internal controls.

De commissies van de RvC

De RvC kent drie commissies die ter ondersteuning van het toezicht zijn ingesteld, te weten: *een auditcommissie, een selectie- en remuneratiecommissie en een vastgoedcommissie*. De commissies worden door de RvC uit zijn midden in- en samengesteld. Veel zaken die in het verslagjaar in de RvC aan de orde zijn gekomen, zijn voorbesproken in een van de commissies.

Auditcommissie

De Auditcommissie rapporteert aan de RvC over haar bevindingen op het gebied van onder meer financiën, treasury en het interne beheerssysteem. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda. De besprekingen worden vastgelegd in een verslag die de commissie ter kennisname brengt van de RvC. In 2021 is de auditcommissie zesmaal bijeengekomen en heeft daarbij onder meer de volgende onderwerpen intensief besproken:

- a. Actieplan bevindingen Managementletter 2020
- b. Meerjaren Auditplan
- c. Leningruil Vestia
- d. Jaarrekening en jaarverslag 2020
- e. Plan van Aanpak voor frauderisicoanalyse
- f. Meerjarenbegroting
- g. Treasury Jaarplan 2022
- h. Reglement Financieel beleid en beheer
- i. Tertiaalrapportage(s) v.w.b. de financiële elementen
- j. Controleplan en managementletter van de accountant
- k. Stand van zaken en aanpak rondom ERP-implementatie

De commissie heeft vanuit haar rol de RvC over deze onderwerpen geïnformeerd, geadviseerd en (waar van toepassing) de besluitvorming daaromtrent voorbereid. De commissie heeft invulling gegeven aan de taken als beschreven in het reglement van de Auditcommissie.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bereidt de RvC voor op haar taak als werkgever van de bestuurder, waartoe onder meer behoort: het opstellen van profielen, werving en selectie, beoordeling en beloning, het formuleren van prestatiecriteria en andere voorkomende zaken op het gebied van personeel en organisatie. Ook het bewaken van het rooster van aftreden van de RvC en de jaarlijkse zelfevaluatie hoort hierbij. De taken en verantwoordelijkheden van de selectie- en remuneratiecommissie zijn vastgelegd in een reglement.

In 2021 is de selectie- en remuneratiecommissie viermaal bijeengekomen. Gedurende het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie zich onder meer beziggehouden met:

- Het voeren van een tussentijdse evaluatie met de interim-bestuurder
- Het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van een nieuwe bestuurder (en daarmee samenhangende het doen van een voorstel voor selectiecriteria en de benoemingsprocedure) en het voorbereiden van een inwerkprogramma
- Het komen tot prestatieafspraken met de nieuwe bestuurder
- Het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van een nieuwe commissaris
- Het opstarten van de wervingsprocedure voor een nieuwe voorzitter van de RvC
- Het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de RvC en de bestuurder
- Het opleidingsplan voor de RvC-leden
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de RvC

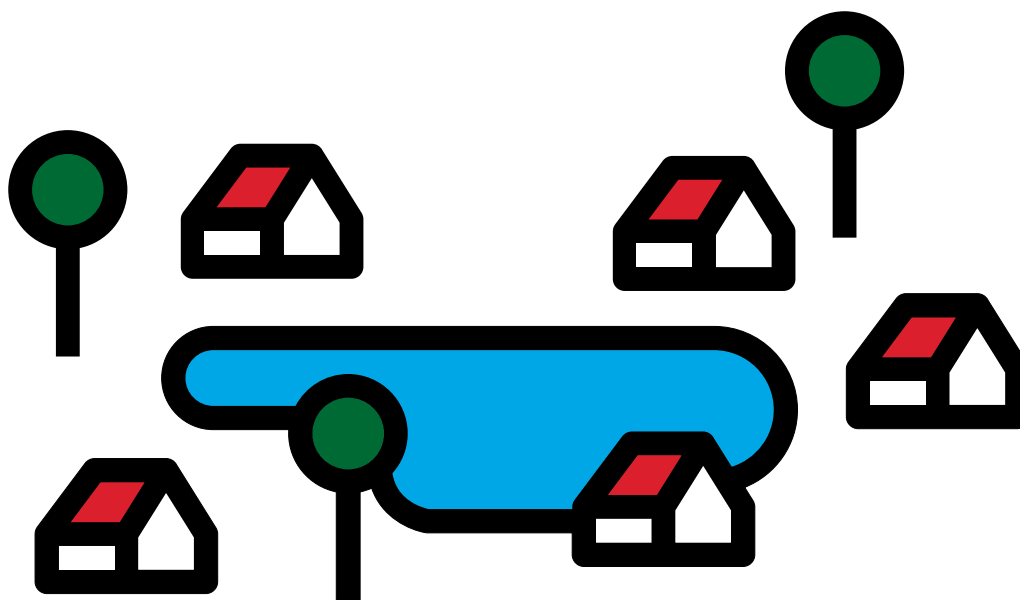
Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie heeft tot taak de RvC te adviseren over voorgestelde bestuursbesluiten m.b.t. het vastgoedbeleid, voorgenomen investeringsbeslissingen en voorgenomen vervreemding van onroerende zaken. Gedurende het verslagjaar is de vastgoedcommissie vijfmaal bij elkaar geweest om de RvC te adviseren over onder meer voorgenomen investeringsbesluiten ten aanzien van sloop/nieuwbouw, renovatie- en verduurzamingsprojecten, waarvan de belangrijkste waren:

- Fibrillendonk (project geschikt voor senioren, gelegen aan de rand van Maastricht)
- Nazareth - Maastricht (combinatie van renovatie, sloop en nieuwbouw)
- Mariarade - Hoensbroek (levensduur verlengend onderhoud aan eengezinswoningen)
- Oranjelaan - Geleen (levensduur verlengend onderhoud aan meergezinswoningen)
- Albert Cuypstraat – Heerlen (levensduur verlengend onderhoud aan woningen in de wijk Meezenbroek)

Daarnaast heeft er één schriftelijke consultatieronde plaatsgevonden over de verkoop van de winkelplinten Caberg en Malberg.

Het bespreken van de voortgang van alle projecten was een vast terugkerend punt op de agenda. Voor elke vergadering heeft de commissie een agenda opgesteld. De besprekingen zijn vastgelegd in verslagen die vervolgens ter kennisname zijn gebracht van de RvC.



Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. De RvC rekent het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- Met het bestuur en MT/ sleutelfunctionarissen in de werkorganisatie te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving;
- Met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder het doen van 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.

De klankbordfunctie in 2021

Evenals in 2020 is ook in 2021 nadrukkelijk invulling gegeven aan de klankbordfunctie, getuige de veelheid aan thema's en onderwerpen die in dit verband deel uitmaakten van de jaaragenda van de RvC. Een aantal in het oog springende thema's betrof:

- De voortgang van de transitie van de organisatie in de vormgeving van het gebiedsgericht werken
- Het portefeuilleplan
- Het rendementsbeleid
- Het wel/ niet vervangen van het ERP-systeem Viewpoint

Het overleg met belanghebbenden

Ook werd in 2021 geïnvesteerd in constructief overleg met belanghebbenden. Zo vond op 30 november 2021 het jaarlijks overleg plaats met de besturen van de huurdersbelangenverenigingen. De belangrijkste bespreekpunten betroffen:

- Het signaal van de huurdersvereniging uit Hoensbroek rondom ondertekening van de prestatieafspraken met de gemeente Heerlen.
- Het onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Maastricht naar de veerkracht in de wijken.
- Zorgen t.a.v. de toekomstige huurverhoging (mede ingegeven door berichtgeving in de krant waarin werd gesproken over een verhoging van 5,5%) en de rol van de HBV's en de RvC bij de totstandkoming van het huurverhogingsbeleid.
- De (positieve) samenwerking met Woonpunt in het algemeen en in het bijzonder de verbeteringen die worden ervaren op het gebied van telefonische bereikbaarheid.
- Enkele leden van de RvC hebben naast het jaarlijks formele contact ook een informeel gesprek met de afzonderlijke HBV 's gehad.

Op drie momenten in 2021, te weten op 11 mei, 22 juni en 1 november heeft een afvaardiging van de RvC gesproken met (een delegatie van) de OR. Het eerste overleg stond in het teken van drie thema's: gang van zaken binnen Woonpunt, terugblik op afgelopen jaar en gewenste relatie OR – bestuur/ RvC. De twee daaropvolgende gesprekken stonden in het teken van het 6-maanden plan van de RvC i.v.m. de start en het inwerken van de nieuwe bestuurder alsmede de voortgang m.b.t. de implementatie van het gebiedsgericht werken.

In verband met de Corona-situatie is de RvC niet in de gelegenheid geweest tot het afleggen van het jaarlijkse werkbezoek waar rechtstreeks contact wordt gelegd met bewoners, belanghebbenden en medewerkers over actuele thema's en 'werk in uitvoering'.

Tot slot heeft de RvC in het verslagjaar constructieve gesprekken gevoerd met de Aw en het WSW. Soms met een delegatie van de RvC en, vanwege corona, soms ook via Zoom.

Verlag vanuit de werkgeversrol

De werkgeversrol heeft zowel een feitelijke, formele kant als een relationele kant. Het is een formele rol die door de RvC vervuld moet worden en waar feitelijke regels voor bestaan (o.a. wetgeving, de statuten van Woonpunt en de Governancecode). Aan de andere kant is er de relatie tussen de RvC en de bestuurder. Hoe is de verhouding tussen beide en hoe wordt de relatie ingevuld?

De rol van de RvC is zorgdragen voor een adequate inrichting en bemensing van de bestuursstructuur van de organisatie. De RvC ziet erop toe dat de bestuurder naar behoren functioneert, een bij de organisatie passende bestuursstijl en cultuur hanteert, wet- en regelgeving naleeft en continu werkt aan het behalen van resultaten, gericht op het realiseren van de statutaire doelstelling en de strategische visie van Woonpunt.

Het jaar 2021 was het jaar waarin de interim-bestuurder plaatsmaakte voor de nieuwe bestuurder. Vanuit zijn betrokkenheid heeft de RVC voor de eerste periode een 6-maandenplan vastgesteld om te faciliteren en te monitoren dat de nieuwe bestuurder goed in zijn rol kon komen en de organisatie de weg omhoog verder in kon zetten. In het 6-maandenplan van de RVC zijn alle voor de RVC belangrijke aspecten meegenomen die volgden uit het verbeterplan, het overdrachtdossier van de interim-bestuurder en uit de eigen zelfevaluatie inzake de bestuurscrisis.

Twee maanden na de start van de interim-bestuurder en in vervolg op zijn eerste reflectie, is het maken van prestatieafspraken aan de orde gekomen. Voor de vijf belangrijkste opgaven in 2022 zijn concrete afspraken vervat in een notitie.

Beloningskader en beloning

De RvC is vanuit zijn werkgeversrol o.a. verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder(s). Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) in werking getreden. Deze regelt de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Hieronder wordt ook de corporatiesector gerekend. Van overheidswege is een normenkader ontwikkeld voor de berekening van de bezoldigingscomponenten. Daarnaast is een staffel ontwikkeld waarbij corporaties worden ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootse gemeente waarin ten minste 20% van het woningbezit is gelegen. Voor Woonpunt betekent dit een indeling in klasse G. Het hiermee corresponderende WNT-bezoldigingsbedrag is voor 2021 gesteld op € 197.000,-.

De selectie- en remuneratiecommissie van de RvC heeft de vergoedingen aan de voormalige bestuurders alsmede aan de interim-bestuurder over 2021 beoordeeld. De commissie heeft geconstateerd dat de verstrekte vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn.

Ter informatie en verantwoording volgen onderstaand de bezoldigingen van de bestuurders in 2021.

	A.M.J. Mans	W.N. Hazeu
Functiegegevens	Bestuurder a.i.	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/03	01/04 – 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 65.660	€ 134.629,02
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 13.746,24
Subtotaal	€ 65.660*	€ 148.375,26
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 63.000	€ 148.424,66
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 65.660	€ 148.375,26
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.

(*) over de totale periode van inhuur blijft de bezoldigingen van dhr. Mans onder het bezoldigingsmaximum.

Samenstelling en functioneren van de raad van commissarissen

Bij de samenstelling van de RvC wordt consequent acht geslagen op de benodigde deskundigheden en competenties. Uitgangspunt voor de samenstelling van de RvC is dat zij uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Een team dat zorgt voor voldoende tegenwicht en tegenkracht naar het bestuur en naar elkaar. Met een evenwichtigheid in de diversiteit en maatschappelijke oriëntatie van de leden wordt invulling gegeven aan de toezichthoudende en adviserende taken en de werkgeversfunctie van de RvC. De RvC staat positief tegenover een veelzijdige samenstelling op basis van onder meer geslacht, leeftijd, beroepsgroep en etnische afkomst.

De huidige RvC bestaat in totaliteit uit 6 personen: 3 mannen (50 %) en 3 vrouwen (50%). Wanneer een vacature ontstaat, wordt bij het vervullen ervan rekening gehouden met de verhouding mannen/ vrouwen in de samenstelling van de RvC. Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder. Deze bestuurder is een man. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. Onderstaand overzicht biedt inzicht in de samenstelling van de RvC ultimo 2021.

Samenstelling RvC ultimo 2021

Lid	Functie(s) binnen RvC	Profiel
Henny Egberink	Voorzitter Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Governance
Chris Borgers	Vicevoorzitter Voorzitter Auditcommissie	Financiën en controle
Ria Doedel	Lid (op voordracht van HBV's) Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Volkshuisvesting
Wim Geven	Lid (op voordracht van de HBV's) Voorzitter Vastgoedcommissie	Vastgoed
Bouwien Janssen	Lid Lid Auditcommissie	Financiën en controle
Kina Koster	Lid (op voordracht van de OR) Lid Vastgoedcommissie	Juridisch

Rooster van aftreden

Op 23 februari 2021 heeft de RvC onderstaand rooster van aftreden vastgesteld. Gedurende het verslagjaar hebben hier geen wijzigingen meer in plaatsgevonden. Wel is de heer Geven per 1 februari 2021 herbenoemd. Mevrouw Koster is per diezelfde datum benoemd tot lid ter vervanging van de heer van Ooijen.

Lid	1ste benoeming	Aftredend	Einde maximale zittingstermijn
Henny Egberink	01-06-2014	01-06-2018	01-06-2022
Chris Borgers	03-11-2016	03-11-2020	03-11-2024
Ria Doedel	01-10-2018	01-10-2022	01-10-2026
Wim Geven	01-02-2017	01-02-2021	01-02-2025
Bouwien Janssen	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027
Kina Koster	01-02-2021	01-02-2025	01-01-2029

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie. In het verslagjaar heeft deze evaluatie onder onafhankelijke, externe begeleiding op 24 november 2021 plaatsgevonden. Hierin is het eigen functioneren in termen van effectiviteit, dat van de commissies en dat van de individuele leden van de RvC besproken. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en in relatie tot het bestuur is onderwerp van gesprek geweest tijdens de evaluatie.

De navolgende afspraken over het functioneren en de ontwikkeling van (de leden van) de raad zijn hierbij gemaakt:

- Probeer in de toekomst meer ruimte te creëren voor het themagewijs bespreken van relevante onderwerpen binnen de RvC (anders dan de zaken die formeel behandeld dienen te worden)
- Laat bij dergelijke besprekingen regelmatig ook een MT-lid aansluiten die voor dat betreffende onderwerp verantwoordelijk is
- Maak afspraken over actualisatie van reglementen en regelingen zodat het toezichtkader levend en actueel blijft
- Blijf elkaar aanspreken; doe dit door ‘evaluatie vergadering’ een vast punt op de RvC-agenda te laten zijn
- Voeg het onderwerp ‘relevante ontwikkelingen in de regio’ als vast punt toe aan de RvC-agenda

Permanente educatie

De leden van de RvC zien hun toezichthouderschap als een vak waarvoor ze hun kennis blijven ontwikkelen via trainingen en cursussen. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden, houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren. De permanente educatiesystematiek, door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vastgelegd in een notitie PE-systeem commissarissen, kan in dat opzicht dan ook worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun RvC serieus nemen. De leden van de RvC dragen en nemen zelf de verantwoordelijkheid voor het op een goede manier invulling geven aan hun eigen permanente educatie.

In het jaar 2021 volgden de leden van de RvC onder meer de volgende educaties:

- Themabijeenkomst RvC en Bestuurders C8 o.l.v. opleidingscentrum Kjenning, 5 PE-punten (juni 2021)
- Masterclass RvC van de Finance Idea Academy, 6 PE-punten (oktober 2021)
- Leergang ‘De nieuwe commissaris’ van VTW, 12 PE-punten (oktober 2021)
- Seminar ‘Hoe breed moet uw vluchtstrook zijn?’ van SOM, 3 PE-punten (april 2021)
- WSW Informatiebijeenkomst implementatie strategisch programma, 1 PE-punt (mei 2021)
- Themabijeenkomst C8 over energietransitie, 8 PE-punten.

Hoewel als gevolg van de Coronacrisis verschillende bijeenkomsten niet hebben plaatsgevonden, en niet alle RvC-leden alle bovengenoemde opleidingen hebben gevolgd, hebben alle commissarissen (ruim) voldoende PE-punten behaald in 2021.

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. 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.

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”). De vergoedingen van de RvC van Woonpunt zijn afgeleid van de maximale bezoldigingsbedragen die in de beroepsregel zijn vastgesteld door de VTW. De RvC heeft begin 2018, op voorstel van de

remuneratiecommissie, besloten dat de maximale vergoeding niet meer mag bedragen dan 90% van de VTW-maxima voor voorzitter en leden. De vergoeding van de vicevoorzitter is op de helft gesteld van het verschil tussen de vergoeding van de voorzitter en de vergoeding van de overige RvC-leden, met dien verstande dat de vergoeding nimmer meer zou mogen bedragen dan de voor RvC-leden geldende VTW-norm.

Begin 2020 heeft de RvC - op voorstel van de remuneratiecommissie - besloten zich voor de indexering van het honorarium te conformeren aan de CAO-verhogingen van het personeel. In het verslagjaar bedroeg deze indexering 2,25%. Bezoldiging voor de voorzitter bedroeg € 19.055,-, voor de vicevoorzitter € 14.115,- en voor de leden € 12.705,-.

'Forse opgave

Er verandert veel in toezichtland. Nieuwe inzichten, nieuwe verwachtingen. Wat is jullie visie daarop? En hoe delen jullie met elkaar?

Kina Eind vorig jaar hebben we onze toezichtsvisie herijkt. De leidende vraag daarbij was: waartoe zijn we als RvC op aarde? Als RvC zijn we er niet voor onszelf. Wij zijn er om de bestuurder in staat te stellen waarde toe te voegen aan Woonpunt. Wij ondersteunen de toegevoegde waarde van Woonpunt in de samenleving.

Bouwien Er is de afgelopen jaren veel gebeurd in de organisatie, waarbij de RvC soms voor vervelende verrassingen kwam te staan. Je eerste impuls als toezichthouder kan dan zijn om bij twijfel bepaalde voorstellen meteen af te wijzen. Maar je moet jezelf de vraag stellen uit welk motief je dan handelt. Is het achterdocht? Is het angst? Wij hebben daarom met de bestuurder afgesproken dat we in dit soort situaties altijd vanuit vertrouwen de open dialoog met elkaar aangaan.

Dat zijn mooie voornemens, maar hoe brengen jullie die in de praktijk?

Kina Ja, we kunnen het wel mooi opschrijven, maar we moeten het ook doen. Soms, met name bij ingewikkelde kwesties, kun je snel in oud gedrag terugvallen.

Kun je een voorbeeld noemen?

Kina Nou, toen eerder dit jaar Wim Hazeu uitviel, hebben we best een pittig gesprek met elkaar over hoe we met zijn tijdelijke vervanging zouden omgaan. Het directieteam had daar ideeën over, wij als RvC hadden daar ook ideeën over. Dan merk ik aan mezelf dat mijn eerste impuls is om op mijn strepen te gaan staan. Uiteindelijk ga je toch het gesprek aan, met als resultaat een weloverwogen besluit. Bij dit soort beslissingen weet je toch pas vaak achteraf of je de juiste keuze hebt gemaakt. Die lering moet je ook durven trekken. Niks zo erg als zelfgenoegzaamheid.

Wat hebben jullie nodig om zo'n weloverwogen besluit te nemen?

Bouwien Het eerlijke verhaal. Wij als RvC moeten vertrouwen blijven geven, maar dat is voor ons veel gemakkelijker als de bestuurder, het directieteam en de organisatie zich kwetsbaar durven op te stellen. Fouten maken is niet erg, als je maar bereid bent die te erkennen en erop bij te sturen.

Kina Ja, dat je ook uitzoekt waarom het fout is gegaan en wat de organisatie ervan geleerd heeft.

Hebben jullie het gevoel dat jullie het eerlijke verhaal horen?

Kina Zeker. We hoeven niet tussen de regels door te lezen. De organisatie is eerlijk over wat goed gaat en niet goed gaat.

Los van de bestuurder krijgen jullie natuurlijk ook van anderen informatie in de organisatie. Hoe gaat dat?

Kina Elke gelegenheid die we hebben praten we met medewerkers, zowel binnen de vergadering als daarbuiten. Regelmatig zitten we met de OR aan tafel. De ondernemingsraad van Woonpunt is oprecht bezig met het belang van de medewerkers van Woonpunt maar ook met het algemene bedrijfsbelang. De OR heeft trouwens ontzettend veel zelfreflectie. Dat heb ik nog maar op weinig plekken gezien.

Bouwien ik ga ervan uit dat ik binnenkort een dagdeel kan meelopen in de wijk. Dat wilde ik al een hele poos doen, maar toen kregen we helaas allemaal te maken met de gevolgen van Covid. Nu kan het eindelijk ingepland worden. Hartstikke interessant en leerzaam om een dag tussen de medewerkers in te staan en te horen waar ze in hun dagelijkse praktijk tegenaan lopen.

Kina Wat ik ook altijd doe, is dat ik de projecten die in de vastgoedcommissie voorbijkomen ga bekijken. Dan rijd ik daar even naartoe. Soms schrik ik dan wel van het verschil in kwaliteit tussen complexen, zowel technisch als qua leefbaarheid. Dan zie je ineens een wasmachine op het balkon staan met de afvoer langs de gevel naar beneden. Serieus. Ik zie niet hoe ik iets kan vinden over projecten als ik die niet bekeken heb.

Hoe moeilijk is het om als commissarissen tegenkracht te bieden aan elkaar? Je kent elkaar toch niet zo heel erg goed, dus hoe lastig is het dan om elkaar eens de maat te nemen?

Kina We zitten niet in een afhankelijkheidsrelatie met elkaar, dus in die zin is het helemaal niet moeilijk. We zitten er niet om het gezellig te hebben met elkaar. Hoewel we ons misschien wel wat diplomatieker uitdrukken naar elkaar dan je op de werkvloer zou doen.

Bouwien We doen ook elk jaar een zelfevaluatie, waarvan tweemaaljaarlijks onder leiding van een externe deskundige. Daarbij reflecteren we ook op elkaar.

Kina Wat ik merk, is dat ik soms de historische context mis. Er is veel gebeurd binnen Woonpunt de afgelopen jaren, maar ik zit hier pas een jaar, dus soms moet ik een aantal verdiepende vragen stellen tijdens de vergadering om mijn beeld compleet te krijgen. Tegelijk wil je het proces niet ophouden.

Hoe brengen jullie je eigen ervaring als manager of bestuurder mee in je rol als commissaris?

Bouwien Dat doen we voortdurend. Omdat we allemaal veel ervaring meenemen vanuit andere organisaties en diverse verandertrajecten van dichtbij hebben meegemaakt, weten we waar we op moeten letten als dit bij Woonpunt aan de orde komt. Neem de vervanging van het ERP-systeem, ik weet uit ervaring dat daar veel tijd en energie in gaat zitten. Dat mag je niet onderschatten.

Kina Soms helpt het ook om hele domme vragen te stellen. Dat is één manier om zaken scherp te krijgen.

In 2021 hebben jullie Wim Hazeu aan de organisatie kunnen binden als nieuwe bestuurder. Hoe kijken jullie terug op dat proces?

Bouwien Ik vind dat we de zoektocht naar een nieuwe bestuurder heel goed hadden voorbereid. We wisten precies wie we zochten: een bestuurder die rust en eenheid kon brengen, iemand die verbinding met de buitenwereld kon leggen, iemand met visie. Dat hebben we allemaal in

Wim gevonden. Het selectieproces werd ook heel interactief aangepakt. We hebben met de eindkandidaten in groepjes enkele casussen uit de praktijk besproken. De nadruk lag daarbij vooral op de aanpak, de beoogde uitkomsten en het organiseren van draagvlak onder de medewerkers.

Tot slot, in 2022 werven jullie ook een nieuwe RvC-voorzitter. Waar letten jullie in dat proces op?

Kina We zoeken een schaap met tien poten. Iemand die de rol van voorzitter met verve vervult, die zorgt dat iedereen aan het woord komt in de vergadering en die vooral zorgt voor verbinding met alle lagen in de organisatie. Ervaring in de woningcorporatiebranche is ook belangrijk, want dat duurt even voordat je dat allemaal begrijpt. Deze sector is zo dicht geplamuurd met regels dat het een wonder is dat corporaties nog iets gedaan krijgen. Een nieuwe voorzitter die dat nog eerst allemaal moet leren, die kan geen meters maken.

Bouwien En er zit echt wel druk op de ketel. Woonpunt heeft een forse opgave, met name in de transformatie van het vastgoed. Op de inhoud moet de nieuwe voorzitter snel in de startblokken kunnen staan. We zoeken ook iemand die er vanuit passie voldoende tijd in kan en wil investeren.

Kina En iemand die onze visie op toezicht deelt, en niet omdat we dat zojuist hebben voorgekauwd, maar iemand die daar uit zichzelf in gelooft.

Nevenfuncties bestuurder

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt:

- Chairman working committee on Energy & Construction, Housing Europe Brussel
- Lid Dagelijks Bestuur Thuis in Limburg (tot november 2021)
- Voorzitter Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg
- Lid Platform Limburgse Woningcorporaties
- Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Lid Aedes

Nevenfuncties:

- Voorzitter raad van commissarissen Bodemzorg Limburg (bezoldigd)
- Lid raad van toezicht Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO) (bezoldigd)
- Lid Maatschappelijke Adviesraad Staatsbosbeheer Limburg (onbezoldigd)
- Voorzitter bestuur Stichting buitenplaats Vaeshartelt (onbezoldigd)

Er is bij geen van deze nevenfuncties sprake van een relatie met het werk van Woonpunt.

Permanente educatie bestuurder

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Permanente educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten educatie volgen op aandachtsgebieden als strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering. Over een periode van drie jaar moeten zij in totaal 108 PE-punten behalen. De bestuurder volgde in 2021 onder andere opleidingen op het gebied van risicomanagement, energietransitie en leiderschap. Over de afgelopen drie jaar behaalde de bestuurder 149 PE-punten, ruimschoots boven de norm.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonpunt

Verklaring over de jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonpunt ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Stichting Woonpunt te Maastricht gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van 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 van de Woningwet 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'.

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

DKFV265WNXKJ-597954599-43

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

'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 treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonpunt zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Woonpunt is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in Zuid-Limburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening heeft Stichting Woonpunt de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de waardering en presentatie van de rentederivaten en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woongelegenheden en aanbestedingen van inkoopcontracten.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Woonpunt. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €24.000.000
- Specifieke materialiteit: €1.290.000

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Dekking controlewerkzaamheden. Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit voor de groep	€24.000.000
Specifieke materialiteit	€1.290.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonpunt.
	Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.210.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €64.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Woonpunt is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonpunt. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen op pagina 47 van de jaarrekening van Stichting Woonpunt.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Woonpunt zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balanstotaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Woonpunt maakt gebruik van serviceproviders

Stichting Woonpunt maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonpunt en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar het hoofdstuk organisatie, onderdeel fraudeparagraaf van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet van de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van het bestuur en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top, de waardering en presentatie van de rentederivaten en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top, de waardering en presentatie van de rentederivaten en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers
Stichting Woonpunt kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud met betrekking tot het vastgoed.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden met betrekking tot nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen marktconform zijn. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet marktconforme, vastgoedtransacties

Het bestuur en werknemers van Woonpunt kunnen contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van complexgewijze verkopen, verhuur van vastgoed niet-zijnde woningen of transacties met niet-natuurlijk personen.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van aankoop, verkoop en verhuur van vastgoed.

Ten aanzien van het risico op vastgoedtransacties met bevriende relaties hebben wij door middel van data-analyse geanalyseerd welke nieuwe complexgewijze verkopen en verkoop- en huurtransacties van niet-zijnde woningen of aan niet-natuurlijk personen tot stand zijn gekomen.

Voor deze transacties hebben wij aan de hand van marktinformatie en contractvergelijking getoetst of deze marktconform zijn.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet marktconforme vastgoedtransacties.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij zijn van mening dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en, op basis van de verkregen controle-informatie, er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gerede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Zoals opgenomen in paragraaf 8 belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2021 €2.279 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonpunt de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Woonpunt met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Kernpunten

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Zoals opgenomen in paragraaf 8 belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Woonpunt de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Woonpunt, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woonpunt en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Kernpunten

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Woonpunt baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Woonpunt worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 1 september 2016 benoemd als externe accountant van Stichting Woonpunt door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zes jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in onderdeel 11.7 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de 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.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. 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 van materieel belang 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, 7 juni 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. S.C.J.M. Frissen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 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 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.