

Jaarverslag
2023

Koersvast vooruit



WelZIJN

Betaalbaarheid & beschikbaarheid	9
Woningtoewijzing	10
Sociale incasso aanpak	11
Uitzettingen voorkomen	12
Leefbaarheidsinitiatieven	12
Gebiedsgericht werken	13

voorMORGEN

Buurtten klaar voor de toekomst	17
Overzicht renovatie, sloop en nieuwbouwprojecten	19
Professionaliseren samenwerking	22
Planmatige onderhoudsprojecten	23
Betere wereld voor morgen	23

Dienstverlening

Verbeteren dienstverlening	28
Verbeteren huurdersprocessen	29
Klachten	29

Organisatie

Organisatieontwikkeling	33
Wendbare en lerende organisatie	35
Relatiemanagement	36
Integriteit	36
Verslag van de vertrouwenspersoon	36
Risicoparagraaf	36
Fraudeparagraaf	37
AVG & informatiebeveiliging	38

Financiën

Marktwaaarde	42
Beleidswaarde	42
Bedrijfslasten	43
Financiële continuïteit	44
Jaarresultaat	45
Toekomstparagraaf	46
Jaarrekening	49

Bijlagen

1	Bestuursverklaring	83
2	Verslag van de Raad van Commissarissen	84
3	Nevenfuncties bestuur 2023	92
	Controleverklaring	93

Doorgaan op de ingeslagen weg



Woonpunt heeft in 2023 hard doorgebouwd aan zowel de volkshuisvestelijke opgave ‘buiten’ als de interne organisatie. We boekten mooie resultaten met onder meer nieuwbouwprojecten, de renovatie van voormalige mijnkoloniën in Parkstad en het bevorderen van de betaalbaarheid door het voortouw te nemen bij de inzet van de Voorzieningenwijzer. De onafhankelijke visitatie in het voorjaar leerde ons dat we op de goede weg zijn en dat de buitenwereld herkent dat Woonpunt weer groeit en bloeit.

Al met al een intensief jaar waar we met trots op mogen terugkijken. Genoeg reden om in 2024 door te gaan op de ingeslagen weg. Onze grootste uitdagingen daarbij zijn de verduurzaming, het verbeteren van onze en het versterken van onze samenwerking met externe partners.

Verduurzaming

Eén van de grootste opgaven waar Woonpunt voor staat, is het inhalen van de achterstand bij de verduurzaming van de woningvoorraad. Wij bezitten nog bovengemiddeld veel woningen met een E-, F- of G-energielabel. In 2023 schreven we een Europese aanbesteding uit om vier partners te vinden waarmee we de komende jaren de achterstand willen inlopen. Met hen starten we in 2024 met het seriematig verduurzamen van de woningen met slechte labels, als extra boven de ‘normale’ verduurzaming via sloop-nieuwbouw en reguliere renovatie. In de loop van 2024 starten we met de uitrol van zonnepanelen, bij woningen die daar bij mutatie geschikt voor zijn. Zo lopen we niet alleen onze achterstand in, maar leveren we ook een bijdrage aan de noodzakelijke energietransitie.

Ketensamenwerking

De seriematige verduurzaming is een voorbeeld van de ketensamenwerking die wij nastreven bij onze bouw- en onderhoudsactiviteiten. We hebben dit in 2023 uitgebreid tot het gevelonderhoud. In dit jaarverslag staat een interview over de voordelen hiervan. Ketensamenwerking zorgt voor stabiliteit en continuïteit en

biedt meer zekerheid dat we onze voorgenomen activiteiten ook daadwerkelijk kunnen uitvoeren. Dat is nodig in een tijd met oplopende prijzen waarin de beschikbaarheid van personeel en materiaal minder vanzelfsprekend wordt. Samen met onze partners kunnen wij zo langer vooruit plannen en waar nodig ingrepen combineren, zodat huurders er minder overlast van ondervinden.

Beschikbaarheid

We leverden in 2023 twee nieuwbouwprojecten op in Margraten en de wijk Nazareth in Maastricht. Een mooi resultaat na jaren waarin we weinig konden investeren. Trots zijn we op de renovatie in Heerlen van de twintig rijksmonumenten in de Buttingstraat en de 68 voormalige mijnwerkerswoningen van architect Jan Stuyt aan het Emmaplein. Dit is gebeurd met behoud van de waardevolle architectonische elementen. Wij willen deze graag bewaren, omdat ze een belangrijke rol spelen in de identiteit van een gebied en bijdragen aan de trots van bewoners. Dit brengt wel extra investeringen met zich mee. We stellen nu samen met andere corporaties een bidbook op waarmee we aan overheden duidelijk willen maken dat ook van hen een bijdrage mag worden verwacht in het behoud van deze ‘Zuid-Limburgse tuindorpjes’. Soms is renovatie daarvan niet mogelijk, zoals in 2023 bleek in de wijken Slakhorst en Versiliënbosch. Bij de nieuwbouw kiezen we dan voor het zoveel mogelijk terugbrengen van karakteristieke elementen. Dit gebeurt de komende jaren

ook in de Maastrichtse wijk Pottenberg, waar we het Poortgebouw en de Mammoetflat herontwikkelen. De architect en onze ontwikkelaar vertellen hierover in dit jaarverslag.

Woondeal

In 2023 zetten we onze handtekening onder de Woondeal voor de provincie Limburg. Daarmee committeren wij ons aan het bijdragen aan de nieuwbouw van 26.550 woningen tot en met 2030. Belangrijk is dat we samen werken aan het wegnemen van de vele hobbels die de voortgang van nieuwbouw momenteel belemmeren. Woonpunt heeft zelf in dit verband in 2023 de mogelijkheden onderzocht van indus-

triële bouwconcepten. We starten in 2024 de eerste projecten hiermee. Met industriële bouw kan de nieuwbouw, zo is onze verwachting, sneller, efficiënter en beter planbaar verlopen.

Betaalbaarheid

Conform de Nationale Prestatieafspraken voerden we in 2023 een eenmalige huurverlaging door bij huishoudens met een lager inkomen. Aanvullend hanteerden wij een lagere huurverhoging bij woningen met een E-, F- of G-energielabel. Dit ‘kostte’ ons, in een tijd van stijgende prijzen, € 3,8 miljoen aan huurinkomsten; een korting die nog jaren doorwerkt. Om de betaalbaarheid extra te bevorderen, namen we in Parkstad en een aantal wijken in Maastricht het voortouw bij de inzet van de Voorzieningenwijzer, door hiervoor zowel de opleiding van medewerkers als de inzet van subsidies te regelen. De ervaring leert dat dit huurders per jaar een bedrag kan opleveren van honderden euro's. We zijn blij dat we hiermee iets kunnen doen voor mensen die in het algemeen de weg naar de instituties en hun mogelijkheden niet goed weten te vinden.

Nieuw ERP-systeem

Wij willen de komende jaren de dienstverlening aan onze huurders verder verbeteren. Een belangrijke stap die hieraan zal bijdragen is de invoering in 2023 van een nieuw ERP-systeem. Een ingrijpende operatie die een groot beslag legde op onze medewerkers, buiten ons reguliere werk om. Ons nieuwe systeem ging vlak voor de





kerst van 2023 live, geheel binnen budget en planning. Wij hebben zo een stevig fundament gelegd voor nieuwe diensten, zoals een Mijn Woonpunt-omgeving waarin huurders zaken zelf kunnen regelen. Een tweede belangrijke ontwikkeling binnen onze organisatie is de overgang van een traditioneel Functiehuis naar wat wij een Talentenhuis noemen. Wij leggen niet langer gedetailleerd alle functies vast, maar spreken voortaan over rollen, zoals adviseur en specialist. Aan deze rollen zijn competenties verbonden. Voor medewerkers wordt het nu makkelijker om binnen een rol een andere richting op te gaan of om van rol te veranderen, omdat het duidelijk is welke persoonlijke ontwikkeling daarvoor nodig is. Dit vergroot niet alleen hun carrièreperspectieven, maar maakt onze organisatie

ook wendbaarder. Dat is nodig omdat de opgaven voor corporaties continu in beweging zijn.

Zachtere waarden

Binnen onze organisatie hebben we ook gewerkt aan het ontvlechten van de rol van buurtcoördinatoren. We willen dat zij meer ruimte krijgen voor het opzetten van activiteiten in buurten die zorgen voor meer onderlinge binding tussen en eigenaarschap bij huurders. Dat past in het streven in onze nieuwe koers om de zachte waarden in ons werk meer aandacht te geven. In dit kader breidden we in 2023 ook onze teams met bewonerskrachten uit. In dit jaarverslag vertelt een van hen wat een bewonerskracht doet en welk effect dat heeft op de buurt. Bij de zachtere waarden past ook onze inzet

in kwetsbare buurten, waar we meer dan voorheen de samenwerking willen zoeken met partijen in zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid. We doen dat onder meer in het Nationaal Programma Heerlen-Noord, waarover directeur Ron Meyer in dit jaarverslag meer vertelt. Ook zoeken wij naar mogelijkheden om het wonen voor thuiswonende ouderen die zorg nodig hebben te verbeteren. Zo werken we met onder andere Envida samen in een Delta-plan om onder meer woonzorgzones te realiseren. Ook hierover leest u meer in een interview in dit verslag.

Zorgen

Bij alle mooie stappen die Woonpunt in 2023 heeft gezet, past ook een ‘winst-waarschuwing’. De politiek en maatschappij vragen veel van woningcorporaties. Zij worden geacht fors te investeren in onder meer nieuwbouw en verduurzaming. Woonpunt kan deze opgave financieel aan, maar we lopen daarbij wel tegen onze grenzen aan. We zullen meer extern moeten financieren, wat onze financiële ratio’s richting 2030 negatief beïnvloedt. Dit geldt voor vrijwel alle corporaties in Nederland. Van de politiek mag worden verwacht dat ze oog heeft voor deze ontwikkeling en zorgt voor voorwaarden waaronder corporaties ook op lange termijn hun opgaven kunnen blijven vervullen. Het blijft in dit verband merkwaardig dat corporaties, terwijl zij geen commerciële bedrijven zijn, nog steeds vennootschapsbelasting moeten betalen.

Zorgen zijn er ook over de toenemende concentratie van kwetsbare doelgroepen in de wijken met veel corporatiebezit. Woonpunt levert een goede bijdrage aan de huisvesting van deze groepen, waaronder statushouders, maar wil ook graag een goed evenwicht houden tussen het aantal kwetsbare huishoudens in een wijk en het aantal huishoudens die hulp zouden kunnen bieden. Om die balans beter in stand te houden, zou het goed zijn sociale huurwoningen voortaan niet alleen in kwetsbare wijken te bouwen, maar ook in sterke wijken met weinig corporatiebezit.

Meer dan halfvol

Al met al is er reden om tevreden terug te kijken op 2023. Het gevoel overheerst van een glas dat meer dan halfvol is. De organisatie is nog niet klaar, is waarschijnlijk nooit helemaal klaar, maar we zijn goed op weg. Dat wordt bevestigd in het visitatierapport uit het voorjaar. Scoorden we in 2019 nog een magere voldoende, nu kwamen we uit op een 7. Uit gesprekken die de visitatiecommissie voerde met externe partners, bleek ook dat men herkent dat we de weg omhoog hebben ingeslagen. En dat men weer goede kansen ziet op samenwerking, omdat het nu eenmaal niet alleen gaat om de stenen. Allemaal signalen waaruit blijkt dat Woonpunt weer groeit en bloeit. Dat biedt veel vertrouwen voor de toekomst.

Wim Hazeu, bestuurder Woonpunt

.....

An Candel en Malika Charrak

Schonere buurt door bewonerskrachten



.....

Woonpunt richtte in 2023 vijf nieuwe teams op met bewonerskrachten, drie in Maastricht en twee in Heerlen. In 2024 volgen er nieuwe. Wat doen bewonerskrachten en wat is het effect van hun inzet? Malika Charrak, teamleider Wonen & Leven bij Woonpunt, en An Candel, bewonerskracht in Nazareth, leggen uit.

.....

An woont al bijna vijftig jaar in Nazareth en sloot zich in januari 2024 aan bij het team van tien bewonerskrachten in deze Maastrichtse wijk. ‘Ik wil me graag inzetten voor mijn buurt en ken heel veel mensen, en ze kennen mij. Ik zie ook dat de inzet van bewonerskrachten effect heeft. Sinds ze hier ruim twee jaar geleden aan het werk zijn gegaan, is het in Nazareth zeker 80% schoner geworden.’

Ogen en oren

Als bewonerskracht maakt An twee keer per week een ronde door een aantal aange-wezen straten, brandgangen en kelders in flatgebouwen. Ze doet dat samen met een collega en voor een ronde is ze één tot anderhalf uur onderweg. In totaal zijn in Nazareth tien bewonerskrachten actief, die elk een deel van de wijk onder hun hoede hebben. ‘De bewonerskrachten, alle huurders van Woonpunt, zijn onze ogen en oren in de wijk’, vertelt Malika. ‘Ze kijken of er zwerfvuil ligt op straat of rond de flats en geven dat door aan Woonpunt of ze melden het bij de gemeente. Normaal gesproken wordt de rotzooi dan snel weggehaald. Maar de bewonerskrachten doen meer. In de herfst en winter kijken ze of alle straat-verlichting het nog doet. En als ze zien dat een tuintje niet goed is opgeruimd, spreken ze de bewoners daarop aan. Allemaal zaken om de buurt schoon, heel en veilig te houden.’

Dat aanspreken van medebewoners gebeurt altijd vriendelijk. Woonpunt heeft de bewonerskrachten daarvoor een training gegeven. Zij gaan bovendien met kaartjes op pad, waarop staat waar huurders bij bepaalde problemen of vragen terecht kunnen voor hulp. Op die manier blijft het werk voor de bewonerskrachten veilig. An bevestigt dat ze nog niks vervelends heeft meegemaakt. ‘We komen wel van alles tegen op onze rondes, van plastic zakken met vleesafval tot bankstellen en matrassen. Toen ik zag dat een bewoner de vuilniszakken op een verkeerde dag buiten zette, heb ik hem erop gewezen dat hij daarvoor een boete kan krijgen. En bij een tuintje vol rotzooi hebben we de bewoonster suggesties gedaan om dat op te ruimen. Heel vaak heeft dat resultaat. We geven dan de betreffende bewoners altijd een compliment of stoppen een leuke kaart in de bus. We zullen bewoners nooit agressief benaderen; je weet immers niet hoe ze reageren. Daarom grijpen we bij een burenruzie ook niet zelf in. We melden dit bij Woonpunt. Ik voel me in elk geval nooit een politievrouw die mensen terecht moet wijzen.’

Regie en kracht terug

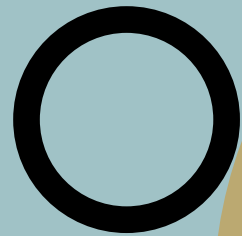
Door de inzet van de bewonerskrachten wordt de leefbaarheid bevorderd, aldus Malika. ‘Als een Woonpunt-medewerker ben je regelmatig eventjes in de wijk. De bewonerskrachten zijn er altijd; het zijn min of meer je burens. Daarom heeft het meer effect, als zij huurders ergens op aanspreken.

Natuurlijk investeren wij in de bewonerskrachten. Ze krijgen een vergoeding van € 50 per maand, ze worden door ons geselecteerd en we geven een training. Verder brengen we hen in contact met de wijkagent en maken we goede afspraken met de gemeente over het opvolgen van meldingen. Door dit alles zijn de bewonerskrachten hun inzet dubbel en dwars waard. Bovendien geven we zo meer regie aan de bewoners en brengen we de kracht terug in de wijk.’

.....



WelZIJN



Als Woonpunt dragen we bij aan het welbevinden van onze bewoners. Dat begint bij het bieden van een goede, betaalbare woning. Maar voor een gevoel van thuis is meer nodig. Zoals het gevoel dat je erbij hoort, van betekenis bent en een bijdrage kan leveren in de buurt. Wij geloven in de veerkracht en talenten van onze bewoners en ondersteunen initiatieven die bijdragen aan hun welzijn en eigenaarschap. We streven ernaar dat iedereen, inclusief mensen met een zorgvraag, zich thuis voelt. Samen met onze partners in de wijken creëren we de nodige randvoorwaarden. Hoe hebben we dat in 2023 gedaan? Dat leest u in dit hoofdstuk.

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Woonpunt bezit circa 14.500 zelfstandige DAEB-woningen. Op 31 december 2023 werd op basis van actuele huur 80% van deze woningen verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens (€ 647,19) en 90% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60). Ten opzichte van het voorgaande jaar steeg het aantal woningen verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens met 10%. Deze stijging komt door de wettelijke huurprijsverlaging.

In 2023 werden door zowel de landelijke overheid als Woonpunt verschillende

inkomensondersteunende maatregelen genomen om de impact van de hoge inflatie te beperken en de bestaanszekerheid van inwoners te borgen. Zo kwam er een energieplafond en werd een energietoeslag door gemeenten verstrekt aan inwoners met een lager inkomen. Ook werd de grondslag voor de huurprijsverhoging aangepast aan de loonontwikkeling in plaats van aan de inflatie en kwam er een wettelijke huurprijsverlaging voor mensen met een inkomen tot 120% van het minimum. Ook als woningcorporatie spannen wij ons in om onze

‘Ook als woningcorporatie spannen wij ons in om onze huurprijzen betaalbaar te houden.’

huurprijzen betaalbaar te houden. Dit realiseren we niet alleen door aanpassingen in de huurprijzen, maar ook door het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen, met speciale aandacht voor energetische verbeteringen. Tot slot zijn we alert op beginnende betaalachterstanden, zodat we problemen aan de voorkant kunnen voorkomen. Dat doen we door oprechte aandacht te hebben voor onze huurder, waar nodig ons netwerk in te schakelen en waar mogelijk gebruik te maken van onder andere de VoorzieningenWijzer.

In alle gemeenten waar we actief zijn, zien we de wachttijd voor het verkrijgen van een woning op basis van inschrijfduur toenemen tot gemiddeld 20 maanden. Dat is gerekend vanaf het eerste reactiemoment tot het moment van tekenen van het huurcontract. Deze zoekduur is de afgelopen vijf jaar bijna verdubbeld. De voornaamste reden is de toename van te bemiddelen aandachtsgroepen, in diversiteit en in aantal kandidaten. We zien een hogere taakstelling bij huisvesting van statushouders, sociale urgenten en Housing kandidaten. Woonpunt heeft ook een grotere opgave in de herstructurering dan voorgaande jaren, veel van onze huurders doen met voorrang een beroep op de vrijkomende woningen. Als laatste zien we naast de bestaande

aandachtsgroepen steeds meer verzoeken van gemeenten en zorginstellingen om specifieke zorgvragers met voorrang aan een woning te helpen. Bijvoorbeeld slachtoffers van de Toeslagenaffaire of multiprobleemgezinnen binnen project Citicess in Heerlen.

Huurverhoging

In 2023 hebben we het huurbeleid van Woonpunt vastgesteld. Dat is gebaseerd op onze nieuwe strategische koers en het geeft de komende twee jaar richting aan de jaarlijkse huurverhoging. Met betrekking tot betaalbaarheid hebben we afgesproken dat we binnen de wettelijke kaders een reële huur vragen daar waar dat kan. Daar waar dat nodig is, vragen we een lagere huur. Op deze manier willen balans tussen onze opbrengsten en kosten.

Daarnaast voeren we geen huurverhoging door bij het nemen van isolerende maatregelen en we hanteren geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op de CAO-ontwikkeling minus 0,5%. Dit betekende een maximale huurverhoging van 2,6% voor DAEB-woningen en 4,1% voor niet-DAEB-woningen. Gezien de groeiende zorg over





energie-armoede hebben we besloten om huurders die in een woning met een EFG-label wonen (zowel DAEB als niet-DAEB) een lagere huurverhoging te vragen. Zij kregen een korting van 0,5% op de wettelijk toegestane huurverhoging. Daarnaast werd de wettelijke huurverlaging voor lage inkomens doorgevoerd. Voor Woonpunt had dit een forse impact. Circa 4.800 huurders kwamen hiervoor in aanmerking. Als gevolg van deze wettelijke huurverlaging komt de totale huursomstijging voor 2023 voor onze gehele vastgoedportefeuille uit op een huursomdaling van -1,81%.

Ontwikkelingen 2024

Betaalbaarheid blijft de komende jaren een urgent thema. Ondanks de (tijdelijke) maatregelen in 2023 blijft er veel onzekerheid. De gevolgen van de energiecrisis zijn

nog niet volledig duidelijk, wat leidt tot onzekerheid over de energiekosten voor veel mensen. Dit geldt zeker voor mensen die meer verbruiken dan het maximale verbruik van het energieplafond en over dat gedeelte een variabel tarief betalen.

Door het referentiepunt van de huurverhoging te veranderen naar CAO-ontwikkeling wordt geborgd dat de inkomens van huurders in de regel harder stijgen dan de huur. Dit geldt niet alleen voor huurders met inkomen uit werk, maar ook voor huurders met een uitkering. Hierdoor zijn huurders een kleiner deel van hun inkomen aan huur kwijt en hebben ze meer financiële ruimte voor andere uitgaven. Deze maatregel en andere maatregelen heeft de corporatiesector bekrachtigd via de Nationale Prestatieafspraken in 2022, wat aantoont dat de sector zich inzet voor betaalbaarheid.

Het nemen van dergelijke maatregelen op het gebied van huurbeleid vinden wij vanuit onze taak en rol als corporatie goed besteed. Tegelijk zijn deze maatregelen kostbaar en hebben ze invloed op onze investeringscapaciteit. Dit betekent dat we alert blijven op de landelijke afspraken en de komende jaren een constante balans blijven zoeken tussen betaalbaarheid, onze transformatieopgave en de financiële continuïteit.

.....

Woningtoewijzing

In totaal bood Woonpunt 1118 woningen aan via Thuis in Limburg. Deze woningen werden ofwel geadverteerd ofwel bemiddeld. Daarnaast biedt Woonpunt jaarlijks ruim 300 studentenwoningen aan via het service center Maastricht Housing, onderdeel van de Universiteit Maastricht.

Wat betreft huisvesting voor aandachtsgroepen bemiddelde Woonpunt in 187 woningen over alle gemeenten. Hiervan werden 72 woningen toegewezen aan statushouders, 59 aan woningzoekenden met een sociale urgentie, en 56 aan cliënten die vanuit een intramurale setting via het Loket Housing instromen in een zelfstandige woning.

Statushouders

De toewijzing aan statushouders blijft een uitdaging. De gemeenten in Zuid-Limburg haalden hun taakstelling niet. In Valkenburg en Gulpen-Wittem konden wij zeer gering bijdragen omdat ons bezit beperkt is qua aantal en type woningen. In Maastricht en Heerlen is dat anders, daardoor voldeed Woonpunt hier wel aan de vraag. Gemeente Eijsden-Margraten heeft in het najaar van 2023 een claim opgelegd om alle (passende) woningen toe te wijzen aan statushouders. Deze claim is verlengd tot juli 2024.

Het leveren van grote (betaalbare) eengezinswoningen of kleine (goedkope) appartementen blijft moeilijk, zeker als hierbij ook rekening gehouden wordt met een passende woonomgeving. We willen immers dat elke statushouder een goede start kan

maken. In 2024 verwachten we, dat de aantallen te huisvesten statushouders afnemen en zoeken we verder naar mogelijke (goedkope) alternatieven.

Loket Housing

Afgelopen jaar is het samen met alle betrokken partners gelukt om te komen tot één centraal toegangslaket Housing voor heel Zuid-Limburg. Housing is een samenwerkingsverband tussen gemeentes, corporaties en grote zorginstellingen zoals Mondriaan en Levanto. Hier kunnen mensen vanaf 18 jaar terecht die een huisvestingsvraag in combinatie met een begeleidingsvraag hebben. Met trots kunnen we zeggen dat vanaf 1 januari 2024 het loket is geopend. Hierdoor kunnen we over de hele regio samenwerken en ook kleinere gemeenten betrekken. Dit maakt het mogelijk om cliënten te huisvesten waar ze graag, en daarmee duurzaam kunnen, wonen.

‘In 2024 verwachten we, dat de aantallen te huisvesten statushouders afnemen en zoeken we verder naar mogelijke (goedkope) alternatieven.’

Sociale incasso aanpak

Sociale Urgentie regeling

Een ander succes om te komen tot gelijke gemeentelijk integrale samenwerking is de nieuwe Sociale Urgentie regeling in Maastricht. We verlaten na een grondige evaluatie door de betrokken corporaties en huurdersbelangenverenigingen per 1 maart 2024 de huidige regeling. We nemen dan deel aan de sociale urgentie regeling van de corporaties in Heerlen. Ook hier willen wij graag toewerken naar één regeling voor Zuid-Limburg. Dat is immers wel zo transparant voor woningzoekenden die via Thuis in Limburg bij een van de deelnemende corporaties een woning zoeken.

Herstructurering

Het zorgvuldig verhuizen van onze huurders in sloopprojecten vroeg veel aandacht van onze consultants maatwerk. Naast het verhuizen van de laatste huurders in Pottenberg, Nazareth, Mariaberg en Slakhorst maakten we in september een start in Versiënbosch in Heerlen. In drie maanden tijd zijn al 60 van de 293 bewoners verhuisd. Zo snel maakten we niet eerder mee. Herstructureringsprojecten zullen ook in 2024 en 2025 veel aandacht vragen. Op de planning staan naast Versiënbosch de Emmastraat en de Paadweg in Heerlen.

.....

Woonpunt is in 2023 een samenwerking aangegaan met Mind2Pay, een leverancier van een debiteurensoftware speciaal voor corporaties. Onze medewerkers worden maximaal ondersteund en administratief ontlast. Dankzij deze software kunnen we ons focussen op huurders die persoonlijke aandacht nodig hebben. Het doel is om vroegtijdig te signaleren en in contact te komen met onze huurders om mogelijke betaalachterstanden en schuldopbouw te voorkomen. Daarnaast minimaliseren wij de kosten voor huurders aan deurwaarders, doordat we er vroegtijdig bij zijn. Dit systeem ondersteunt Woonpunt met het waarmaken van onze koers. Daarin hebben we ons gecommitteerd aan het bestrijden van armoede, het verder terugdringen van huurachterstanden en streven naar nul huisuitzettingen als gevolg van achterstanden.

VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer is een belangrijk instrument om de koopkracht van onze huurders positief te beïnvloeden. Door het gebruik van de VoorzieningenWijzer is het mogelijk dat huurders honderden euro's per jaar besparen, doordat ze inzicht krijgen in alle voorzieningen en toeslagen die voor hen beschikbaar zijn. Daarnaast adviseert de VoorzieningenWijzer over bijvoorbeeld een energieleverancier en zorgverzekeraar.

In 2023 zijn 8 medewerkers van Woonpunt opgeleid tot gecertificeerd adviseur. Daarmee hebben wij de VoorzieningenWijzer geborgd binnen de afdeling Wonen & Leven. Deze medewerkers voeren proactief het gesprek met huurders over eventuele maatwerkoplossingen en het invullen van de VoorzieningenWijzer.

Samen met de andere deelnemende woningcorporaties en welzijnsorganisaties Trajekt en Alcander hebben we in 2023 160 adviesgesprekken gevoerd. Daarvan vonden er 142 plaats in Heerlen, waarvan 67 met huurders van Woonpunt. In Maastricht zijn 18 adviesgesprekken gevoerd, waarvan 13 met huurders van Woonpunt. De medewerkers van Woonpunt hebben in totaal 40 gesprekken gevoerd. Het voordeel van de huurders ligt gemiddeld tussen € 500 en € 700 per jaar.

.....



Uitzettingen voorkomen

Bij Woonpunt ontruimen we niet. Tenzij een huurder niet langer in de woning verblijft. Of als er geen contact met de huurder mogelijk is én de situatie niet is gestabiliseerd door middel van hulpverlening of hervatting van de maandelijkse huur-betaling. Bij ontruiming is altijd een incasso-medewerker aanwezig om alsnog de daadwerkelijke ontruiming te voorkomen en afspraken te maken met de huurder. Dankzij deze oprechte aandacht en het bieden van perspectief, konden we in 29 gevallen op het laatste moment tot een oplossing komen en de ontruiming annuleren. Zo zijn 22 ontruiming voorkomen door het treffen van een betalingsregeling of het gebruik maken van bijvoorbeeld bewindvoering. In de overige gevallen heeft de huurder zelf besloten om de sleutels in te leveren.

In 2023 hebben ondanks alle inspanningen 14 ontruiming plaatsgevonden. In 9 gevallen was er sprake van overlast, zoals drugs- of prostitutiegerelateerde activiteiten, in combinatie met huurachterstand. De gestegen energieprijzen waren in geen enkel geval de oorzaak van een ontruiming.

.....



Leefbaarheidsinitiatieven

In 2023 hadden we als doel om 40 leefbaarheidsinitiatieven te organiseren. In samenwerking met onze netwerkpartners en buurtbewoners hebben we er maar liefst 59 gerealiseerd. Deze activiteiten hebben als doel het stimuleren van ontmoeting en verbinding en het verbeteren van de leefbaarheid. De initiatieven variëren van een koffie-uurtje tot een kunstproject, en van een opruimactie en het opschonen en aanleggen van een gemeenschappelijk tuin tot het feestelijk afscheid van een buurt.

Meet & Greet

Om onze bewoners beter te leren kennen, organiseren we meet & greet in onze buurten. Tijdens deze bijeenkomsten staan we op een centrale plaats in de buurt of in het gebouw. Bewoners kunnen ons vertellen wat er speelt in hun buurt. De informatie die we hier verzamelen stelt ons in staat om onze dienstverlening te verbeteren. In 2023 vonden 7 Meet & Greet plaats. Dat was in Margraten, Maastricht, Heerlen en Hoensbroek.

Bewonerskrachten

Onze bewonerskrachten zijn actieve en betrokken bewoners. Ze hebben hart voor de buurt en houden een oogje in het zeil. We hadden al twee teams in de wijken Pottenberg en Nazareth in Maastricht. In 2023 zijn vijf nieuwe bewonerskrachten-teams opgericht, in samenwerking met andere woningcorporaties. In Heerlen hebben we in samenwerking met Weller, Wonen Limburg, Vincio teams opgericht in de wijken Meezenbroek en Eikenderveld. De



teams in de Maastrichtse wijken Mariaberg, Heugem en Heer zijn een samenwerking van Maasvallei en Woonpunt. Verder lopen er afspraken met ZOWonen voor het oprichten van een bewonerskrachtenteam in Sittard-Geleen, met Weller voor een team in Zeswegen en met Vincio voor een team in

Hoensbroek Centrum- de Dem. Begin 2024 gaat de werving voor een team in het Witte Vrouwenveld van start in samenwerking met Maasvallei.

.....

Gebiedsgericht werken

In 2022 startte Woonpunt met gebiedsgericht werken, waarbij de organisatie werd omgevormd van een functionele aansturing naar gebiedsgericht. Dit vanuit de overtuiging dat dienstverlening het beste integraal en rondom de huurder kan worden georganiseerd. Op basis van de huurderstevredenheid kunnen we concluderen dat deze verandering bijdraagt aan een nauwere betrokkenheid van onze medewerkers bij de huurders.

Het bevorderen van integrale samenwerking vereist voortdurende aandacht. Daar hebben wij in 2023 veel energie in gestoken. Zowel binnen de gebiedsteams als daar buiten. In sommige teams of projecten gaat het al behoorlijk goed. Daar is de gehele organisatie op de hoogte van wat er speelt zodat we eenduidig kunnen communiceren met onze huurders. De lessen die we hier leren, passen we nu ook toe op andere plekken. Soms met wisselend succes maar we maken wel een duidelijke groei door. Dit biedt kansen om op project- en gebiedsniveau meer te halen uit de interne samenwerking. Door in een vroeg stadium kennis uit te wisselen en elkaars expertise in te zetten, kan ieder zijn of haar rol pakken.

Daarnaast hebben we ook externe samenwerkingspartners en de wijk betrokken bij deze aanpak. Met onze ketenpartners, zoals de gemeente, politie, andere corporaties en zorginstellingen, werken we integraal samen om de leefbaarheid en veiligheid in de wijken te vergroten. We zijn tevreden met de resultaten tot dusver. We hebben regelmatig overlegmomenten met onze partners over onze samenwerking. Ook hebben we de afgelopen tijd geïnvesteerd in overlegstructuren met de huurdersbelangenverenigingen en Bewoners Overleg Commissies.

.....

‘Door in een vroeg stadium kennis uit te wisselen en elkaars expertise in te zetten, kan ieder zijn of haar rol pakken.’

Ron Meyer en Wim Hazeu

Extra inzet en grensoverschrijdende samenwerking in Heerlen-Noord



.....

Woonpunt is een belangrijke partner in het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Hierin werken bewoners, bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties 25 jaar lang samen om Heerlen- Noord, waar twee derde van de inwoners van Heerlen woont, sterker te maken. Doel is hen dezelfde levenskansen en gezondheid te geven als in andere gebieden. Ron Meyer, directeur van het programmabureau, en Wim Hazeu, bestuurder van Woonpunt, leggen uit welke rol woningcorporaties en met name Woonpunt hierin spelen.

.....

Dezelfde levenskansen en gezondheid als in andere gebieden; hoe groot zijn de achterstanden in Heerlen-Noord?

Ron: ‘Laat ik vooropstellen dat Heerlen-Noord een waanzinnig mooi en potentievol gebied is. Bijna 60.000 mensen in veertien wijken met een indrukwekkende en on-Hollandse geschiedenis. Ik ben apetrots op Heerlen-Noord. Maar eerlijk is eerlijk, onze inhaalrace is groot. Even wat cijfers. Mensen leven in Heerlen-Noord zes jaar korter dan het landelijk gemiddelde en vijftien jaar minder in een goede gezondheid. Van de bewoners is 20% laaggeletterd en Heerlen staat ook op het vlak van veiligheid bovenaan in het lijstje waar je niet bovenaan wil staan. Dat is historisch zo gegroeid. De bevolkingssamenstelling in Heerlen-Noord is totaal uit balans geraakt. Er is een grote instroom van mensen, ook van buiten Limburg, die met armoede kampen. Door de enorme in- en uitstroom van bewoners is er weinig binding meer met de buurt en burens. Veel mensen zien mede hierdoor hun buurt verloederen en verliezen het vertrouwen in de toekomst.’

Wat doet het Nationaal Programma hieraan?

Ron: ‘Heerlen-Noord is een van de twintig gebieden in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. In de minimale variant is er daardoor extra geld van het Rijk om aan de problemen te werken. Onze inzet gaat echter verder. We hebben een netwerksamenwerking opgezet met daarin overheden en tientallen partners op het gebied van wonen, werken, leren, gezondheid en veiligheid. Wij streven er naar dat zij over de eigen grenzen heen stappen en met elkaar gaan samenwerken. Niet alleen om van elkaar te leren, maar ook om samen initiatieven op te zetten die meerwaarde opleveren voor de bewoners en hen vooruit helpen. De woningcorporaties zijn daarin krachtige spelers. De afspraak is dat zij in Heerlen-Noord extra inzet leveren.’

Wat betekent dat voor Woonpunt?

Wim: ‘Wij zijn met bijna 4.500 woningen de corporatie met het meeste bezit in Heerlen-Noord. Een belangrijke opgave voor ons en de andere corporaties is om de disbalans in de woningvoorraad in de wijken terug te dringen. →

Waar sloop/nieuwbouw onvermijdelijk is, zoals in Versiliënbosch, bouwen we uiteraard voldoende sociale huurwoningen terug om iedereen die dat wil te laten terugkeren in de eigen buurt. Waar ruimte is voor toevoeging van woningen, willen we vooral mensen met middeninkomens bedienen. Verder kijken de corporaties samen naar de mogelijkheden om particulier bezit te kopen. Zeker energietechnisch vind je hier vaak de slechtste woningen. Veel bewoners behoren feitelijk tot onze doelgroep; je kunt

‘Een belangrijke opgave voor ons en de andere corporaties is om de disbalans in de woningvoorraad in de wijken terug te dringen.’

van hen niet verwachten dat ze zelf hun woning verduurzamen en toekomstbestendig maken. Wij kijken specifiek in Hoensbroek of we gericht particulier bezit kunnen aankopen. De collega's van Wonen Limburg en Weller hebben deze handschoen al opgepakt in Vrieheide.’

Ron: ‘Voor wat betreft de corporaties kijk ik ook over de gemeentegrenzen heen. Dat Heerlen-Noord zoveel instroom heeft van buiten, komt onder andere ook omdat de rijke gemeenten elders te weinig sociale huurwoningen hebben. Van de vier corporaties met bezit in Heerlen-Noord, werken

er drie op provinciale schaal. Ook de bouw van sociale huurwoningen elders draagt bij aan het terugdringen van de disbalans in de bevolkingssamenstelling in Heerlen-Noord. Sterker nog: veel mensen met lage inkomens kunnen niet meer in hun eigen gemeente terecht en komen daarom naar Heerlen-Noord of Kerkrade-Oost. Denk aan bijvoorbeeld alleenstaande moeders na een echtscheiding elders. Daarnaast vind ik dat we samen moeten kijken naar de woningtoewijzing. Werken de toewijzingsmechanismen inderdaad zo dat er een concentratie van armoede ontstaat, willen we dat voorkomen en zo ja, hoe doen we dat dan?’

Deze inzet zou je nog kunnen scharen onder het reguliere werk van een woningcorporatie. Wat gebeurt er extra in Heerlen-Noord?

Wim: ‘We investeren extra in de renovatie of nieuwbouw van de mijnkoloniën in Heerlen-Noord. Veel bewoners ontlenen daar trots en identiteit aan. Daarnaast proberen we nog meer dan elders de bewoners weer de regie te geven over hun toekomst en de ontwikkelingen in hun wijk. Wat leeft er bij hen en waar maken ze zich zorgen over? De uitdaging is verder om gedurende een lange periode de samenwerking te zoeken met elkaar. Om te beginnen met de collega-corporaties. Een eerste voorbeeld daarvan is dat we samen met Weller, Wonen Limburg en Vincio teams met bewonerskrachten hebben opgericht in de wijken Meezenbroek en Eikenderveld. Meer in het algemeen moet onze rol in Heerlen-Noord verder gaan dan alleen het stapelen van stenen. We moeten als corporatie ook mee



bijdragen aan het vergroten van het perspectief van wijkbewoners, en mee investeren in het maatschappelijk kapitaal in de wijken. Daarvoor moeten we ons meer dan elders brancheoverstijgend verbinden met de organisaties die actief zijn in het maatschappelijk middenveld, van scholen tot lokale ondernemers, welzijns- en zorgpartijen en bijvoorbeeld de peuteropvang.’

Zijn er al voorbeelden van zo'n geslaagde grensoverschrijdende samenwerking?

Ron: ‘We zijn in Heerlen-Noord nu een jaar of twee bezig, dus die samenwerking moet nog groeien. Dat onze scholen er nu al in slagen om onze kinderen extra te laten bewegen en hun talenten te laten ontwikkelen door middel van vijf uur extra verrijkt onderwijs in de week is een mooi voorbeeld. Daarnaast ben ik fan van de Bovengrondse Vakschool. Daar wordt onder één dak gewerkt om honderden Heerlenaren aan werk te helpen. Van schilder tot fietsenmaker, van de medische logistiek tot

horeca. In veel mijnkoloniën zijn in het metselwerk knipvoegen toegepast. Dat is een speciale voegtechniek die nog maar heel weinig mensen in Heerlen-Noord beheersen. Hoe mooi zou het zijn als deze knipvoegers in de Vakschool hun kennis overdragen aan wijkbewoners, die vervolgens aan het werk gaan in het renoveren of terugbouwen van de mijnkoloniën. Dan verbind je echt verschillende kansen en opgaves aan elkaar.’

In hoeverre lukt het om ook bewoners bij het programma te betrekken?

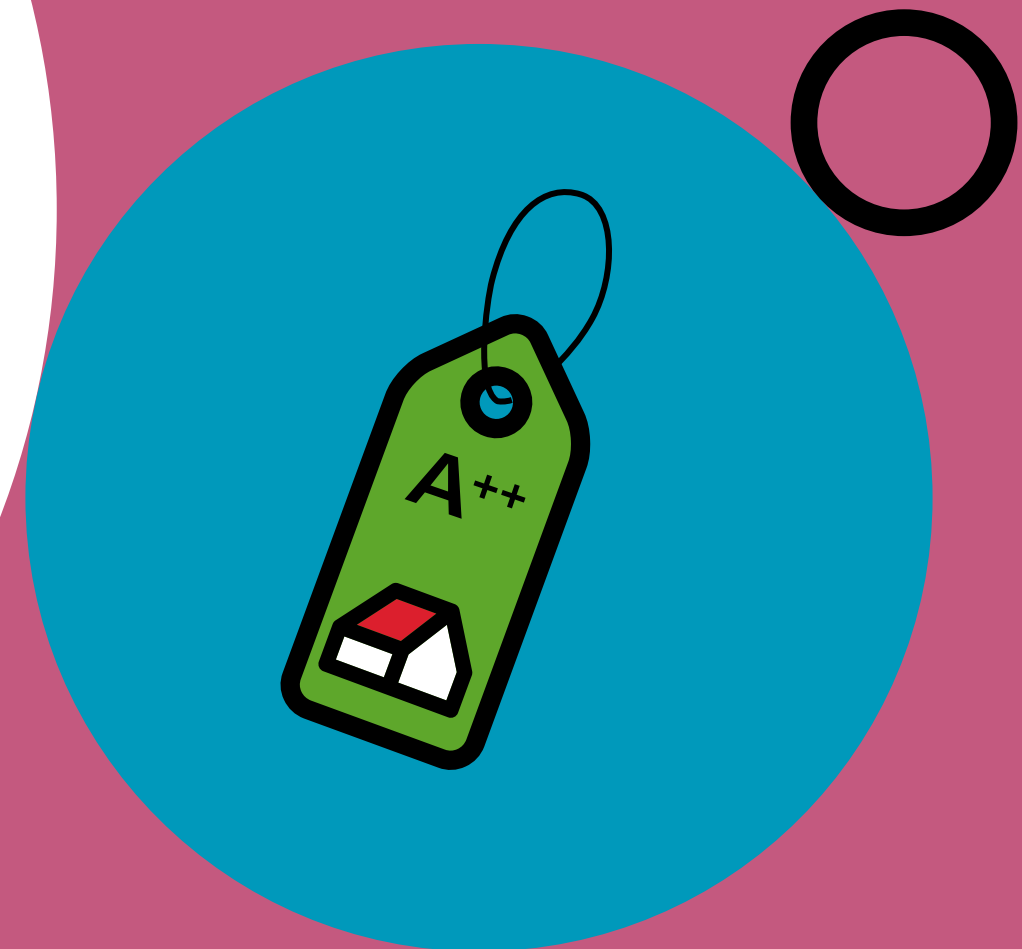
Ron: ‘Dat lukt steeds beter. Wij spreken in onze activiteiten bewoners ook aan op de zaken waarop ze trots zijn in Heerlen-Noord. Uit een enquête leerden we dat er vooral drie zijn: de mijnkoloniën, de Brunssummerheide en Kasteel Hoensbroek. In het kasteel hebben we nu al twee jaar Kerst-in-Kasteel Hoensbroek georganiseerd. Daar presenteren we allerlei onderdelen van het programma, zonder dat heel uitleggerig te maken. Afgelopen kerst kwamen er 10.000 mensen op af, voor een groot deel mensen die je nooit op vergaderingen ziet. Daarmee vinden we ook de informele leiders die we anders nooit tegenkomen. Dit jaar laten we door architectenbureau Mecanoo een toekomstschets maken van Heerlen-Noord, het ‘Perspectief op Noord’. Die leent zich straks uitstekend om ook te worden gepresenteerd op de kerstmarkt. Dan krijgen we waarschijnlijk vanzelf een goed beeld van wat mensen daarvan vinden.’

.....

voorMORGEN

Woonpunt bouwt aan een betere wereld voor morgen.

Daarom maken we onze woningen en buurten klaar zijn voor de toekomst. We houden rekening met de impact die ons werk heeft op de omgeving. En we verbeteren onze huidige woningen energetisch. Bij bouwen en renoveren staan de behoeften van huidige en toekomstige generaties centraal. We streven ook naar duurzaamheid in onze bedrijfsvoering, met aandacht voor verbinding, samenwerking en slagvaardig werken. Hoe we dat in 2023 hebben gedaan, leest u in dit hoofdstuk.



Buurten klaar voor de toekomst

Op 31 december 2023 is het gemiddelde energielabel (EP2) van ons woningbezit 227 kWh/m². Dit komt overeen met label C. Dat is een verbetering ten opzichte van 2022 met circa 6%. Toen had ons woningbezit gemiddeld 241 kWh/m². Het aantal gasloze woningen komt uit op 133. Woonpunt versnelt de verdere verduurzaming van woningen met een E, F en G label richting gemiddeld label B. In 2023 is dat aantal al teruggebracht van 3.788 naar 3.617. Een behoorlijk aantal complexen is opgenomen in een projectmatige (renovatie)aanpak in

de komende jaren. In aanvulling op deze reguliere renovatieprojecten versnellen we onze aanpak door de overige woningen voor het einde van 2028 aan te pakken in het project Seriematig Verduurzamen.

Seriematig Verduurzamen

Woonpunt staat de komende jaren voor een omvangrijke verduurzamingsopgave van haar bezit. Onderdeel hiervan is het project Seriematig Verduurzamen: 2.750 woningen met een E, F en G label verbeteren naar energielabel A. Een investering van ruim

€ 200 miljoen. Uiterlijk eind 2028 moet deze verduurzamingsopgave zijn afgerond, naast onze reguliere investeringsactiviteiten.

In het najaar van 2023 is dit project aanbesteed en aan vier partijen gegund. Onze partners zijn Caspar de Haan Onderhoud & renovatie, Maasveste Berben Bouw, Smeets Bouw en Van Wijnen. De aanbesteding is op basis van de uitgangspunten van een Europese aanbestedingsprocedure gedaan, omdat woningcorporaties hiertoe naar alle waarschijnlijkheid gedurende de duur van het project verplicht worden. Inmiddels zijn de eerste complexen onder de aannemers verdeeld.

Een punt van aandacht zijn de gevolgen van de Wet Natuurbeheer, flora en fauna, met name vleermuizen en vogels. Om zo min mogelijk vertraging op te lopen in de planning, beginnen we eerst met werkzaamheden die geen ontheffing vereisen. In de loop van 2024 verwachten we goed op schema te komen met de voorbereidende werkzaamheden vanuit de Wet Natuurbeheer.

Erfgoed

Woonpunt bezit erfgoed. Dat zijn voormalige mijnkoloniën in Heerlen, maar ook naoorlogs bezit in de Maastrichtse parochiewijken, zoals het Poortgebouw in Pottenberg. Waar sprake is van een waardevolle historische identiteit, voelen we ons

daar verantwoordelijk voor. Daarom maken we ons sterk om dit rijke verleden te koesteren. Waar technisch en financieel haalbaar middels diepgaande renovatie, zoals we hebben gedaan in de Buttingstraat en de mijnwerkerswoningen van architect Jan Stuyt aan het Emmaplein in Heerlen. Waar dat niet meer haalbaar is door vervanging, dan investeren we extra om de historische architectonische kwaliteit terug te brengen. Dat gaan we onder meer doen in Slakhorst in Hoensbroek en Versiliënbosch in Heerlen. In alle gevallen met groot respect voor het verleden en dus met behoud van de historische identiteit. Een opgave die vraagt om maatwerk en vakmanschap.

Belangrijk is wel dat ook de gemeente en waar nodig de provincie medeverantwoordelijkheid neemt. Het gaat in de historisch waardevolle wijken immers niet alleen om de architectonische kwaliteit, maar ook om de stedenbouwkundige structuur en de kwaliteit van de openbare ruimte. Door extra te investeren in erfgoed koesteren we de identiteit van de wijken. Een identiteit die bijdraagt aan de trots van bewoners en het gevoel in de eigen wijk een thuis te vinden.

.....

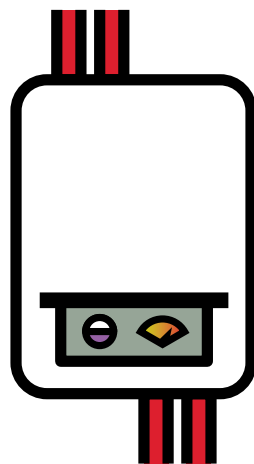


Differentiatie woningaanbod

Woonpunt streeft naar meer gemengde en inclusieve buurten. We geloven dat een mix van bewoners positieve buurteffecten stimuleert en negatieve buurteffecten, die vaak ontstaan in buurten met uitdagingen, indamt. Voor een goede balans in de buurt kiezen we daarom zowel bij herstructurering, renovatie als nieuwbouw voor een mix van sociale huur en middenhuur. Voorbeelden hiervan zijn de nieuwbouwprojecten Biedermeier fase 1, Malpertuisplein, het Poortgebouw en de Mammoetflat in Maastricht. In Parkstad gaat dit om grote herstructureringsprojecten in de wijken Versiliënbosch en Slakhorst. In Heerlen Noord zijn we in dit kader in gesprek met een commerciële partij die betrokken is bij de gebiedsontwikkeling van het Groeveplan. Samen kijken we hoe we hier, in combinatie met onze eigen buurten, een meer gedifferentieerd woningaanbod kunnen realiseren.

We maken op wijkniveau de telkens de afweging welk type woonproduct voor welke doelgroepen nodig is. Op deze manier werken we dagelijks aan meer differentiatie in ons woningaanbod in de diverse wijken, en proberen we onze vastgoedportefeuille steeds beter aan te laten sluiten op de vraag.

.....



Uitfaseren open gastoestellen

In 2023 vervingen we keukengeisers, gashaarden en cv-ketels die 18 jaar of ouder zijn. Huurders krijgen een modern, energiezuiniger alternatief. In de praktijk zijn het vooral (open)geisers in keukens. Vanuit veiligheidsredenen willen we deze zo snel mogelijk uitfaseren. De vervangingsopgave loopt dus ook in 2024 door.

Oorspronkelijk werden deze woningen verhuurd zonder warmwatertoestel. Huurders huurden de toestellen van externe bedrijven, die echter gaan stoppen met deze verhuur. Hierdoor bestaat het risico dat huurders zonder warmwatertoestel komen te zitten. Veel van deze situaties vereisen maatwerk. Mede door de inzet van onze contractpartners is het project eind 2023 behoorlijk op stoom gekomen. In 2024 moeten nog ongeveer 130 woningen worden aangepakt.

.....

Renovatie en nieuwbouwprojecten

In 2023 zijn 271 gerenoveerde woningen opgeleverd, waarvan 192 in Maastricht, 79 in Heerlen en Hoensbroek. Uiteraard hebben we bij meer woningen renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. Die worden opgeleverd in 2024. Daarnaast zijn er 16 levensloopbestendige nieuwbouwappartementen opgeleverd aan de Sprinkstraat in Margraten en 28 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen in Nazareth in Maastricht. We hebben daarmee net als vorig jaar waargemaakt wat we ons hadden voorgenomen. Dit hebben we kunnen doen door het uitbreiden van de capaciteit binnen de afdeling Vastgoedontwikkeling en het actief signaleren en bijsturen bij externe factoren.

Slakhorst

Er is lange tijd onduidelijkheid geweest over de aanpak van de wijk Slakhorst in Hoensbroek. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat het niet mogelijk is om de huidige woningen te renoveren. Daarom is gekozen voor nieuwbouw. De ontwerpwedstrijd voor de aanpak van Slakhorst heeft in 2022 geleid tot een gezamenlijke visie voor de wijk, waarbij het behoud van de historische identiteit centraal staat. Tegelijkertijd hebben we rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van de woningen en onze volkshuisvestelijke opgave. In samenwerking met de gemeente Heerlen is deze visie uitgewerkt tot een concreet plan, dat breed wordt gedragen.

Slakhorst is een van de grotere herontwikkelingsopgaven binnen het programma

Heerlen-Noord. In 2024 worden in twee fasen in totaal 169 woningen gesloopt. De start van de eerste fase nieuwbouw van in totaal 147 woningen wordt eind 2024 verwacht. Doordat we aanvullende onderzoeken hebben moeten uitvoeren in verband met flora en fauna heeft het project helaas ruim een jaar vertraging opgelopen. Beoogd wordt dat eind 2026 het totale project is gerealiseerd.

Versiliënbosch

Vanwege diverse problemen hebben we in 2022 uitgebreid onderzoek gedaan in de Heerlense wijk Versiliënbosch. Hieruit bleek dat de 293 woningen niet meer gerenoveerd kunnen worden. Daarom hebben we de bewoners begin 2023 uitgebreid geïnformeerd over de naderende herstructurering en is ook het sociaal plan in werking gesteld. Hierdoor kunnen huurders met bijvoorbeeld vochtproblemen de wijk onder goede voorwaarden verlaten. In de zomer van 2023 is een onderzoek gestart naar het behouden van herkenbare elementen of gevels. Ondertussen werkt Woonpunt samen met gemeente Heerlen een plan uit voor de herstructurering. Dit plan is naar verwachting in 2024 concreet. Het plan wordt ontwikkeld in overleg met een klankbordgroep van betrokken bewoners die in de wijk willen blijven wonen en willen meedenken in de planvorming. Ook zullen we hierover, net als in 2023, frequent overleg voeren met de Huurdersbelangenverenigingen en de Bewoners Overleg Commissie.

Nazareth

Sinds 2017 is Woonpunt actief in de wijk Nazareth met een grootschalig project om circa 300 woningen aan te pakken. In het midden van de wijk zijn 183 woningen verduurzaamd door een totale schilaanpak met buitengevelisolatie. Ook zijn daar woningen gesloopt voor het realiseren van levensloopbestendige aanbouwen en parkeerplaatsen. In navolging hiervan worden momenteel aanvullend 91 woningen volgens diezelfde aanpak verduurzaamd in Nazareth Noord. Deze woningen worden in 2024 opgeleverd. Daarnaast zijn er 32 woningen gesloopt waar 28 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd. In 2024 starten we met de volgende fase van 12 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen.

Pottenberg

In Pottenberg werkt Woonpunt aan de herstructurering van het Poortgebouw en de Mammoetflat in het hart van de wijk. De wijk Pottenberg heeft de status cultureel erfgoed en een beschermde status vanwege de karakteristieke bouwstijl en wederopbouwarchitectuur. Sloop is echter noodzakelijk vanwege bouwfysische problemen en de verouderde woningtypes. We slopen in totaal 96 woningen en 15 winkels. In 2024 starten we met de nieuwbouw van beide gebouwen die we in 2026 opleveren. Deze plannen zijn ontwikkeld in een architectuur met behoud van de historische identiteit. Daarnaast wordt de openbare ruimte gezamenlijk met de gemeente Maastricht heringericht.



Overzicht renovatie, sloop en nieuwbouwprojecten

Renovatie

.....

Brusselseweg - Maastricht

Renovatie 60 1-op-1-woningen, 18 woningen gerenoveerd in 2022, totale oplevering december 2023



.....

Buttingstraat - Hoensbroek

Renovatie 20 woningen, 12 woningen gerenoveerd in 2022, totale oplevering december 2023.



.....

Emmaplein, Amstenraderweg e.o. - Hoensbroek

Renovatie 68 woningen, 4 woningen gerenoveerd in 2022 en 64 in 2023, totale oplevering november 2023.



.....

Ermerikstraat - Maastricht

Renovatie van 14 woningen en verbouwen van 2 woningen tot 1 kantoorruimte, totale oplevering november 2023.



Renovatie

Henri Jonaslaan e.o. - Maastricht

Renovatie 105 woningen, totale oplevering 2023.



Paadweg - Hoensbroek

Renovatie en samenvoeging 16 duplex-woningen naar 8 eengezinswoningen. Uitvoering gestart in 2023, totale oplevering 2024.



Kasteel Rimburlaan, Kasteel Neubourgweg, Kasteel Walburglaan, Kasteel Rivierenstraat - Maastricht

Renovatie 91 woningen, 30 woningen gerenoveerd in 2023, totale oplevering 2024.



Lauren Polistraat en Weustenraadstraat - Maastricht

Renovatie 30 woningen, in voorbereiding. Oplevering 2024.



Renovatie

Seringenstraat, Andoornstraat, Gentiaanstraat e.o - Maastricht

Renovatie 79 woningen, in voorbereiding. Start 2024, oplevering 2025.



Nieuwbouw

Sprinkstraat - Margraten

Nieuwbouw 16 levensloopbestendige appartementen. Oplevering juni 2023.



Malpertuisplein - Maastricht

Nieuwbouw 59 meergezinswoningen. Oplevering 2025.



Nieuwbouw

Anjelierenstraat, Orchideeënstraat, Seringenstraat - Maastricht

Nieuwbouw 21 conceptwoningen, in voorbereiding. Oplevering 2025.



Nazareth Noord - Maastricht

Nieuwbouw 12 levensloopbestendige woningen, in voorbereiding. Start 2024, oplevering 2025.



Emmastraat - Hoensbroek

Nieuwbouw 22 woningen, in voorbereiding. Start 2024, oplevering 2025.



Poortgebouw Pottenberg - Maastricht

Nieuwbouw 56 levensloopbestendige woningen. In de plint commerciële ruimte, (zorg) en maatschappelijke functies. Start 2024, oplevering 2026.



Nieuwbouw

Mammoetflat Pottenberg - Maastricht

Nieuwbouw 46 levensloopbestendige woningen. Start 2024, oplevering 2026



Slakhorst Hoensbroek

Nieuwbouw fase 1 108 woningen, in voorbereiding. Start 2024, oplevering 2026.



Sloop

Malpertuis - Maastricht

Sloop 36 woningen en 19 winkels, totale oplevering 2023.

Nazareth - Maastricht

Sloop 21 woningen, 19 gesloopt in 2023, totale oplevering 2024.

Poortgebouw Pottenberg - Maastricht

Sloop van 52 woningen en 15 winkels, in voorbereiding. Oplevering 2024.

Emmastraat Hoensbroek

Sloop 22 woningen, in voorbereiding. Oplevering 2024

Slakhorst Hoensbroek

Sloop fase 1 129 woningen, in voorbereiding. Oplevering 2024.

Professionaliseren samenwerking

Om onze doelen en die van onze ketenpartners beter te kunnen verwezenlijken, zijn we op het vlak van onderhoud verdere ketensamenwerking aangegaan. Deze manier van werken heeft vele voordelen ten opzichte van het traditionele voorschrijven en aanbesteden. Zo maken we meer gebruik van de kennis in de markt, raken teams op elkaar ingespeeld en wordt een leercurve tot stand gebracht. We werken slimmer en efficiënter met Woonpunt meer in de regio!

De ketensamenwerking moet leiden tot een hogere huurderstevredenheid, verlaging van de kosten en kwaliteitsverbetering. Dat bereiken we doordat huurders minimale overlast ervaren en effectief kunnen communiceren met de betrokken partijen. Bovendien garanderen we een korte doorlooptijd van de werkzaamheden met planningen die worden gehaald en een goed resultaat. Door een proces van leren en verbeteren, verhogen we de kwaliteit op diverse onderdelen. Ook biedt de ketensamenwerking garantie op continuïteit en capaciteit tegen vooraf overeengekomen prijzen.

Begin 2023 hebben wij een samenwerkingsovereenkomst getekend met aannemersbedrijf Houben, Graus Bouw, De Groen en Coen Hagendoorn voor dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud. Onder leiding van een externe procesbegeleider zijn de partijen aan de slag gegaan om een nóg betere dienstverlening voor onze huurders te realiseren. Aansluitend hierop zijn wij medio 2023 de samenwerking aangegaan voor grootschalige renovaties aan badkamers, keukens en toiletten (contract BKT) met aannemersbedrijven Graus Bouw, Smeets en Wierds. Begin 2024 volgt tot slot de samenwerking voor duurzaam gevelonderhoud met Botterweck, Casper de Haan, Jac Ruyters en Van de Meijs. Samen met onze bestaande ketenpartners voor individuele en collectieve installaties is hiermee het traject ketensamenwerking op het vlak van onderhoud afgerond.

De verdere professionalisering van de ketensamenwerking was gestart vanwege schaarste van beschikbare middelen. Samen met onze ketenpartners maken we onze woningen klaar maken voor de toekomst. Dat betekent dat het werk er kwalitatief goed bijstaat, up to date is en dat het onderhoud op orde is. Dit doel willen wij bereiken door procesoptimalisatie, cohesie tussen de samenwerkende medewerkers te creëren en een duurzame samenwerking met onze onderhoudspartijen na te streven.

.....



‘We maken meer gebruik van de kennis in de markt, raken teams op elkaar ingespeeld en wordt een leercurve tot stand gebracht. We werken slimmer en efficiënter met Woonpunt meer in de regio!’

Planmatige onderhoudsprojecten

In 2023 hebben we ca. € 26 miljoen besteed aan planmatig onderhoud. Dit is ruim 40% meer dan in 2022. Deze stijging komt door investeringen binnen het planmatig onderhoud. Naast reguliere onderhoudstaken hebben planmatig opzichters hard gewerkt aan het organiseren en opleveren van onderhoudswerken, voor 2023 waren dit circa 330 grotere werken.

Het doel van planmatig onderhoud is het in standhouden van het vastgoed door optimaal onderhoud tegen zo laag mogelijke kosten. Dat betekent dat planmatig onderhoud gebeurt op momenten dat de technische levensduur van een onderdeel bereikt is. Tegelijkertijd is Woonpunt bezig met het verduurzamen van het bezit.

.....

Overzicht uitgevoerde projecten planmatig onderhoud

Projectmatige vervanging badkamers, toiletten en keukens	1 project
Projecten gevelonderhoud / schilderonderhoud	89 complexen
Verduurzamen kozijnen en ramen	17 complexen
Gevelvoegwerk	3 complexen
Vervangen en verduurzamen platte daken	16 complexen
Herinrichting groenvoorziening rondom complexen	6 complexen
Diverse onderhoudsprojecten (zoals vloeren en zonwering)	28 complexen
Moderniseren liftinstallaties	34 liften
Modernisering collectieve warmte- en ventilatie-installaties	57 complexen
Modernisering elektrotechnische installaties (verlichting en beveiliging)	78 complexen

Totaal 329 werken
.....

Beide ambities zijn niet altijd in overeenstemming met elkaar. Vanuit total cost of ownership is het dan voordeliger om investeringen voor isolerende maatregelen naar voren te halen. Hiermee kan enkelglas gelijk vervangen worden door HR++ glas en naad- en kierdichting verbeterd worden door rondom dubbele kierdichting. Bestaande dakisolatie kan vervangen worden door isolatie met betere isolatiewaarden. Waar mogelijk en gewenst worden houten kozijnen vervangen door kunststof kozijnen, die onderhoudsarm zijn en een flinke besparing opleveren in onderhoudskosten door met name uitsparen van schilderkosten.

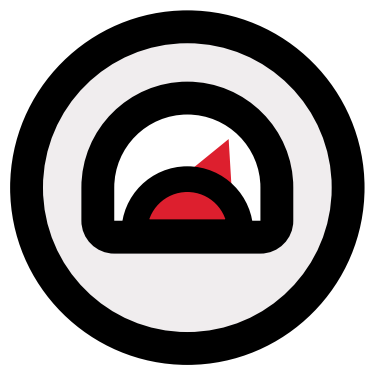
.....

Betere wereld voor morgen

We stimuleren en faciliteren het juiste woongedrag zodat huurders hun CO₂-voetafdruk verkleinen. Met het oog op de toekomst, onderzoeken we voortdurend nieuwe trends en technologische ontwikkelingen. Zo ontdekken we de standaard voor morgen. Door deze innovaties op kleine schaal toe te passen binnen onze dagelijkse opgave, leren we hoe we onze woningen op een efficiënte en effectieve manier toekomstbestendig kunnen maken.

CO₂ routekaart

Woonpunt is in 2023 onder begeleiding van een extern adviseur het traject gestart om inzicht te krijgen in de beste route naar een CO₂ neutraal woningbezit in 2050. Onderdeel hiervan is om per woningtype te kijken welk maatregelpakket het meest geschikt is. Te denken valt hierbij aan welke isolatie, ventilatie, kierdichtheid en installaties worden gehanteerd. De verkregen inzichten met betrekking tot het proces en de financiële impact worden meegenomen in de herijking van het portefeuilleplan in 2024. De komende jaren zal dit traject steeds verder worden verfijnd. Dit mede met het oog op aanstaande wetgeving en technologische ontwikkelingen.



Pilot hybride cv-installaties

We zijn gestart met de pilot hybride cv-installaties. Het doel van de pilot is om ervaringen op te doen met de impact van hybride cv-installaties voor huurders, het onderhoud en installatiebedrijven. Het gaat hierbij om betaalbaarheid, communicatie, energiekosten, beperken van geluidsoverlast en omgang met beperkte ruimte. Binnen de pilot plaatsen wij hybride cv-ketels in combinatie met PV-panelen in woningen met energielabel C of D. Eind 2023 is begonnen bij 40 woningen in Parkstad en Maastricht.

We ervaren tot nu toe terughoudendheid bij huurders omdat de hybride warmtepompen met de huidige tarieven geen energiebesparingen opleveren. Onduidelijkheid over de salderingsregeling van de overheid en de dalende energietarieven spelen hierbij een rol. De behoorlijke besparing die de PV-panelen oplevert, stimuleert huurders toch aan om deel te nemen.

.....



Warmtenet Nazareth

Woonpunt, gemeente Maastricht en Ennatuurlijk hebben gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd in 2023 naar het verwarmen van de woningen in Nazareth door middel van een warmtenet. De bron voor dit warmtenet komt vanuit de glasfabriek O&I. Uit een afwegingskader, uitgevoerd in opdracht van Woonpunt, bleek het warmtenet het beste alternatief voor duurzame warmteopwekking. Ondanks de toegekende subsidie van het Groeifonds, bleek uit het haalbaarheidsonderzoek, doorgerekend door Ennatuurlijk, dat het realiseren van een warmtenet echter niet rendabel is. In deze businesscase zou het 'niet meer dan anders'-principe worden gehanteerd en de prijzen voor de huurder gerelateerd worden aan de gasprijs. In december 2023 is daarom gezamenlijk besloten het project te beëindigen. De beoogde nieuwe Wet Collectieve warmte, die per 1 januari 2025 van kracht zal gaan op basis van een kosten-gedreven model, biedt in de toekomst wellicht een ander perspectief.

Groen in de buurt

Bij onze projecten wordt de bestaande of nieuwe aanplant gekozen vanuit een vast plantenconcept, waarbij het verhard oppervlak en onderhoud in de buitenruimte van de complexen beperkt wordt. Dit heeft een positieve bijdrage in het voorkomen van hittestress, helpt mee bij het opvangen van water en leidt tot een grotere biodiversiteit. Door de vele bloemen en variatie aan vaste planten worden vlinders, bijen en andere

dieren aangetrokken. Door de afstemming van verschillende plantensoorten zijn gedurende het hele jaar de vaste planten zichtbaar. Bij de nieuwbouwappartementen aan de Sprinkstraat in Margraten die dit verslagjaar zijn opgeleverd, wordt ook een tuin gerealiseerd met bijenverblijven en grote variatie in planten die de biodiversiteit bevorderen.

Energiecoaches

Woonpunt heeft in samenwerking met Maasvallei en Servatius 13 huurders opgeleid tot energiecoach binnen het project Energiek Maastricht. Vanuit Woonpunt zijn 6 huurders opgeleid. In totaal zijn er op 830 adressen adviesgesprekken gevoerd. Buiten deze adviesgesprekken zijn nog meer adressen bezocht, waar bespaartips zijn achtergelaten. Het project Energiek is afgerond. Binnen het project hebben we ervaren dat het werven, opleiden en behouden van energiecoaches een uitdaging is, gezien het vrij hoge verloop. Op dit moment wordt onderzocht of er behoefte is aan een "FIXteam" in samenwerking met Servatius en Maasvallei, met als doel de structurele inzet van energiecoaches en andere initiatieven te waarborgen. Daarnaast gaat een FIXteam verder dan alleen advies bieden. Zo zou er ook een leerwerktraject opgezet kunnen worden voor bijvoorbeeld huurders met een afstand tot de arbeidsmarkt.

.....

Maikel Willems en Jimmy Loontjens

Sloop-nieuwbouw met behoud van erfgoed

.....

Woonpunt begint in 2024 met de sloop-nieuwbouw van het Poortgebouw en de Mammoetflat in de Maastrichtse wijk Pottenberg. Ze vormen het hart van een van de best bewaarde parochiewijken van Nederland. In de nieuwe flats komen de karakteristieke elementen van het oorspronkelijke ontwerp terug. Architect Maikel Willems van het Maastrichtse bureau Martens Willems & Humblé architecten en Jimmy Loontjens, projectontwikkelaar bij Woonpunt, leggen uit hoe dit gebeurt en waarom dit de extra investering waard maakt.

.....



Aan de sloop-nieuwbouw van het Poortgebouw en de Mammoetflat gaat een lange voorgeschiedenis vooraf. De twee gebouwen stammen uit het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw. Ze werden ontworpen door de architect J.A.M. Kurvers en omzomen het centrale plein met kerkgebouw van het als parochiewijk ontworpen Pottenberg. Al in 2013 concludeerden de gemeente Maastricht en Woonpunt in een ambitiedocument dat sloop van de gebouwen onvermijdelijk was. De energetische en bouwtechnische kwaliteit was zwaar onder de maat en ook het woonprogramma met maisonettes was verouderd.

In 2015 wees de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Pottenberg aan als één van de dertig wederopbouwgebieden van nationaal belang, die beschermd moesten worden. ‘De gemeente heeft het Poortgebouw en de Mammoetflat vervolgens aangewezen als gemeentelijk monument’, vertelt Jimmy. ‘Samen met de Rijksdienst en de gemeente hebben we toen opnieuw gekeken naar de toekomst van de gebouwen. We kwamen overeen dat sloop wel mocht, maar binnen strikte voorwaarden.’

Opnieuw tekenen

Die voorwaarden waren onder meer dat de gebouwen in dezelfde massa moesten worden teruggebouwd, dat in het Poortgebouw de levendige plint en poort moesten terugkomen en dat de nieuwe Mammoetflat dezelfde knik in drie delen moest hebben dan het oude gebouw. Voor Woonpunt stond voorop dat de nieuwe appartementen

levensloopbestendig moesten zijn, en gebouwd zonder gasaansluiting met een energielabel van minimaal A++.

Voor het ontwerp schakelde de corporatie Maikel Willems in van Martens Willems & Humblé architecten. Dit Maastrichtse bureau heeft affiniteit en ervaring met de renovatie en herbestemming van jonge monumenten uit de wederopbouwperiode, met wat Maikel de ‘wederwederopbouw’ noemt. Hij ging de twee gebouwen opnieuw tekenen conform het oorspronkelijke ontwerp, om zo te achterhalen welke intenties achter het ontwerp zaten, welke veranderingen later zijn toegevoegd en waarom bepaalde zaken in de huidige tijd niet meer functioneren. ‘Dat is een goede manier om een eigentijds ontwerp te kunnen maken dat recht doet aan karakteristieke historische elementen. Zo is ook in het nieuwe Poortgebouw de plint een duidelijk te onderscheiden bouwmasa, met materialen die voor extra kwaliteit zorgen. Door het vervangen van de maisonettes door appartementen verdwijnt boven de plint de afwisseling tussen de woonverdieping met balkons en de slaapverdieping. In het nieuwe gebouw brengen we de variatie terug door te werken met verspringende balkons, met zonneschermen die de bewoners op verschillende tijden zullen gebruiken. Verder houden de gevels een sterk repetitief karakter.’ →

In de aan het plein gelegen gevel van de Mammoetflat is het element van repetitie nog sterker. Maikel schroomt niet om deze gevel bijna saai te noemen. ‘Dat is een bewuste keuze omdat je alleen zo de opbouw in drie geknikte delen goed zichtbaar kunt maken. Die geleiding volgt de weg die langs de flat omhoog loopt. Anders dan vroeger krijgt deze flat nu woningen op de begane grond, om zo de voorheen dode plint met bergingen op te heffen. En er komt een doorgang door het gebouw, die het plein verbindt met de achter de flat liggende school. Zo versterken we ook de stedenbouwkundige structuur.’

Trots terugbrengen

Het terugbrengen van het oude karakter maakt de nieuwbouw duurder, aldus Jimmy. ‘Dat zit bijvoorbeeld in de hoge plint, het materiaalgebruik en het werken met uitspringende balkons. We vinden die extra investering meer dan gerechtvaardigd. Eind vorig jaar namen we met de buurtbewoners afscheid van de gebouwen. Toen bleek hoe belangrijk ze zijn voor de identiteit van Pottenberg. Door ze terug te brengen, brengen we ook trots terug in de wijk. Bovendien bieden we zo aan ouderen de mogelijkheid om in de eigen wijk een levensloopbestendige woning te betrekken. Dat past in de filosofie van de parochiewijk, waarin mensen in de wijk zelf een wooncarrière kunnen doormaken. Daarbij brengen we meer woningen terug dan in de oude situatie. Het waren er 96, straks zijn het er in totaal 102.’

In 2024 start de sloop van de twee gebouwen. De oplevering van de nieuwbouw staat gepland eind 2025, begin 2026. Om het Poortgebouw en de Mammoetflat dan echt nieuw leven in te blazen, is meer nodig dan alleen nieuwe stenen. Woonpunt richt de directe woonomgeving natuurinclusief in en er komen plantenbakken waarin, net als vroeger, rozen worden geplant. De gemeente Maastricht richt het centrale plein opnieuw in en verder is er ook al een programma voor in de plint van het Poortgebouw. Met een kapper, frituur, de ontmoetingsplek Buurtbrök, een medisch centrum en het wijkcentrum ontstaat weer een nieuw hart voor Pottenberg.

.....

‘Voor Woonpunt stond voorop dat de nieuwe appartementen levensloopbestendig moesten zijn, en gebouwd zonder gasaansluiting met een energielabel van minimaal A++.’



Dienstverlening



We gaan altijd voor kwalitatief hoge dienstverlening. Hierbij zoeken we de balans tussen standaardiseren, optimaliseren en innoveren. Waar mogelijk bieden we snelle en standaard hulp. We maken het de huurders zo makkelijk mogelijk. Als dat nodig is, passen we maatwerk toe. Hoe hebben we dat in 2023 gedaan? Dat leest u in dit hoofdstuk.

Verbeteren dienstverlening

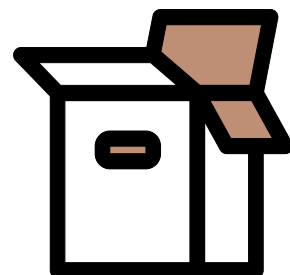
Op huurderstevredenheid scoren we nu al vier jaar op rij een A in de Aedes Benchmark. We krijgen hoge cijfers van nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek. Huurders met een reparatieverzoek waarderen onze dienstverlening onverminderd hoog: een 8,4. Landelijk is dat een 7,7. Het oordeel van nieuwe huurders is gestegen van 8,0 naar 8,3. Dat is 0,6 hoger dan landelijk gemiddeld. De score van vertrokken huurders bleef dit jaar een 7,3 (landelijk een 7,4). Een grote blik van waardering aan al onze medewerkers en samenwerkingspartners, die zich dagelijks inzetten voor onze huurders en dit mooie resultaat samen hebben neergezet.

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te waarborgen, monitoren we maandelijks de tevredenheidsscore en sturen bij met verbeter acties. In 2023 zijn we in dit kader gestart met een project om de foto's van onze woningen te vernieuwen en te verbeteren. Daarnaast zullen we in het begin van 2024 onderzoeken hoe we de centrale advertentiemogelijkheden verder kunnen optimaliseren, met als doel dat dit sneller na het opzeggen van een woning gebeurt en met betere informatie.

Dienstverlening bij mutatie

Hoewel we in de Aedes Benchmark van 2023 opnieuw een A-score hebben behaald voor onze dienstverlening, zijn er nog steeds gebieden waar verbetering mogelijk is, met name in het verhuisproces. Het doorlopende verbetertraject voor verhuur en mutatie heeft ons in 2023 inzicht gegeven in de onderlinge samenhang van taken en verantwoordelijkheden binnen dit proces. We hebben al enkele verbeterpunten aangepakt en blijven ons inzetten om het proces verder te optimaliseren, met als doel onze huurders optimaal van dienst te zijn. Door bijvoorbeeld het proces nog efficiënter in te richten, kunnen we meer tijd vrijmaken voor persoonlijk contact met de huurder. Hierbij houden we ook oog voor het minimaliseren van huurdering en het reduceren van kosten. Daarnaast hebben we al een eerste stap gezet naar het actualiseren van ons mutatiebeleid door het oude beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen te vervangen door een nieuw klusbeleid. Dat beleid is in 2023 geformuleerd en begin 2024 geïmplementeerd.

.....



Verbeteren huurdersprocessen

We organiseren onze dienstverlening integraal en rondom de huurder. Daar is altijd ruimte voor verbetering. Ons doel is dat huurders met een glimlach hun nieuwe woning betrekken en ook na huuropzegging tevreden terugkijkt. We streven naar een zo eenvoudig mogelijk proces voor de huurder en zorgen dat verwachtingen over en weer helder zijn.

Project STIP: ERP implementatie

Om onze ambities uit de nieuwe strategische koers te kunnen waarmaken, heeft Woonpunt in 2022 het besluit genomen om een nieuw ERP-systeem (Enterprise Resource Planning), processtandaardisaties en autorisaties te implementeren. Als nieuw ERP-Systeem is gekozen voor Dynamics Empire (DE), een systeem gericht op vastgoedbeheer.

In 2023 is met circa 60 mensen het gehele jaar twee à drie dagen per week gewerkt in project STIP aan de implementatie van het nieuwe ERP-systeem, de autorisaties en inrichting van de werkprocessen. Het doel is om de bedrijfsprocessen zo optimaal mogelijk in te richten ten dienste van de huurder en verdere toekomstige verbeteringen mogelijk te maken. Dit alles conform 'the best practice' principe. Daarnaast is veel aandacht gegeven aan het opleiden van de medewerkers, volgens het systeem 'Flipping the classroom'. Medewerkers kregen hierbij digitaal toegang tot alle informatie die relevant is om de nieuwe processen op eigen tempo te leren beheersen, waarna op de persoonlijke behoefte

wordt ingespeeld. Op deze wijze hebben we onze medewerkers opgeleid op een manier die het beste past bij de taken en bevoegdheden van deze medewerker.

Op 19 december 2023 heeft de livegang plaatsgevonden. We hebben hierbij een belangrijke stap gezet om onze dienstverlening verder te kunnen verbeteren.

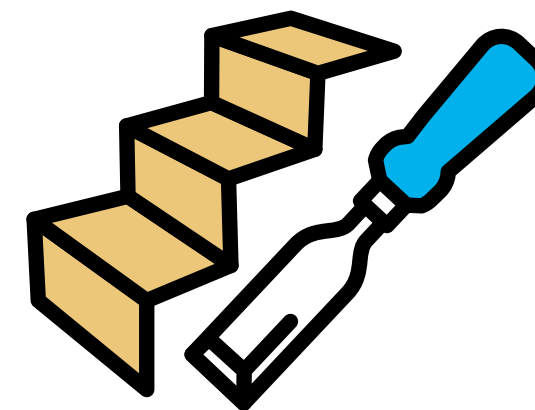
Klusbeleid

In 2023 hebben we ons nieuwe klusbeleid vormgegeven. In 2024 gaan we dit beleid in de praktijk brengen. Ons nieuwe beleid biedt onze huurders meer ruimte om hun woning aan te passen naar hun eigen wensen, zodat ze van hun huis hun thuis kunnen maken. We vertrouwen erop dat ze dit op een nette manier doen. Alleen als er risico's ontstaan voor bijvoorbeeld de veiligheid, moet de huurder vooraf toestemming vragen. Is het risico onacceptabel? Dan zijn we aan de voorkant heel duidelijk dat de aanpassing niet is toegestaan.

Het nieuwe klusbeleid past bij ons voornemen om onze dienstverlening zo simpel en makkelijk mogelijk te maken. Wat we standaard en snel kunnen afhandelen, handelen we zo af. Daarmee houden we tijd over voor maatwerk: situaties waarbij een goed gesprek met de huurder tot een beter resultaat leidt. 'Zo makkelijk mogelijk' betekent ook dat huurders bij verhuizing niet langer verplicht zijn om de woning terug te brengen in de oorspronkelijke staat. In het verleden moest de huurder veel veranderingen ongedaan maken bij vertrek,

waarbij Woonpunt hoge kosten in rekening bracht als de huurder dit niet zelf deed. Dat stuitte op onbegrip, vooral als de woning er juist op vooruit was gegaan en de nieuwe huurder baat had bij de aanpassing. Door zelf aangebrachte voorzieningen en, in sommige gevallen, zelfs roerende zaken te laten zitten in de woning, besparen zowel de nieuwe als de vertrekkende huurder kosten. Bovendien verminderen we afvalstromen en worden niet steeds opnieuw grondstoffen gebruikt voor dezelfde voorziening. Denk bijvoorbeeld aan een overkapping die wordt afgebroken en afgevoerd, waarna de nieuwe huurder weer een overkapping plaatst.

.....



Klachten

Als bewoners ontevreden zijn over onze dienstverlening, kunnen ze contact met ons opnemen en is de insteek om de ontstane situatie met elkaar in goed overleg op te lossen. In een aantal situaties lukt dat niet en kunnen de bewoners met hun klacht naar de huurdersorganisatie stappen. Die probeert dan te bemiddelen tussen de twee partijen. Mocht dit niet naar tevredenheid van de huurder afgerond worden, dan kunnen huurders een klacht indienen bij Qwestie, de gezamenlijke klachtencommissie van Maasvallei, Servatius, Woonpunt en Vincio Wonen.

In 2023 ontvingen we naast de reguliere klachten die we in eerste instantie in goed overleg hebben kunnen afhandelen 44 klachten die via de huurdersbelangenvereniging zijn ingediend dan wel via Qwestie (11 klachten). De meeste klachten zijn alsnog naar tevredenheid opgelost. Van de 11 ingediende klachten bij Qwestie zijn er 6 ongegrond verklaard, 2 huurders hebben de klacht ingetrokken, 2 klachten zijn gegrond verklaard en 1 klacht is nog lopende.

Halverwege maart is het herijkte klachtenproces geïmplementeerd. Hierdoor krijgen we een steeds beter beeld van en grip op klachten, dus ook van de klachten die niet via de klachtencommissie verlopen.

.....

Petra Lamberts en Jenny Zeguers - Sendscheid

Samenwerken om ouderenzorg toegankelijk en betaalbaar te houden



.....

Vijftien maatschappelijke organisaties, waaronder Woonpunt en ouderenzorgorganisatie Envida, ondertekenden eind 2023 het Deltaplan Maastricht-Heuvelland. Daarin spreken ze af hun krachten te bundelen om samen een toekomstbestendig zorgsysteem te ontwikkelen. Dat gebeurt onder meer door het inrichten van woonzorgzones. Petra Lamberts, directeur Besturing en Strategie bij Envida, en Jenny Zeguers - Sendscheid, adviseur Strategie en Beleid bij Woonpunt, leggen uit hoe ze samen willen bevorderen dat ouderen langer veilig en vertrouwd thuis kunnen blijven wonen.

.....

Waarom dit Deltaplan?

Petra: 'De regio Maastricht-Heuvelland staat de komende jaren voor een grote demografische uitdaging. Terwijl de beroepsbevolking halveert, verdubbelt door de vergrijzing het aantal mensen dat zorg nodig heeft. Envida gelooft dat mensen niet alleen thuis oud kunnen, maar ook willen worden.

Om dat mogelijk te maken, is het nodig in wijken de voorwaarden te creëren voor zowel het leveren van informele als formele zorg. In het Deltaplan hebben we afgespro-

ken om daarvoor te gaan werken aan woonzorgzones. We denken er in Maastricht-Heuvelland zo'n twaalf te kunnen ontwikkelen, waarvan rond de acht in Maastricht. Woonzorgzones zijn een heel goed alternatief voor de verzorgings- en verpleeghuizen, waarin we vroeger alle zorg organiseerden. Dat is nu niet meer mogelijk. We kunnen niet tegen de vergrijzing opbouwen en er zijn ook te weinig handjes om de zorgbehoefte volledig op te vangen met formele zorg in een gebouw. →

Daar komt bij dat ouderen, hoe langer ze thuis kunnen blijven wonen, hoe langer ze de regie over hun leven houden. Je hebt dan wel de hele samenleving nodig om dit voor elkaar te krijgen. Om een bekende uitdrukking te parafraseren: 'It takes a village to complete your life.'

Jenny: 'De woonzorgzones passen goed in de nieuwe koers van Woonpunt. Daarin zeggen we dat de buurt het middelpunt is van waaruit wij ons werk doen. En dat we de regie terug willen brengen bij de mensen in de buurten. Dat betekent dat we ook de zorgbehoefte willen organiseren vanuit wat mensen zelf prettig en belangrijk vinden. Daarvoor moeten we samenwerken en over onze organisatiegrenzen heen stappen. Dat vraagt iets in houding en gedrag, maar ook financieel. Denk bijvoorbeeld aan het aanpassen van woningen of aparte afspraken over de huur van ruimtes in de plint van een gebouw door een zorgorganisatie.'

Wat houdt een woonzorgzone concreet in?
Petra: 'In Maastricht-West zie je daar op sommige plekken al de contouren van. Een voorbeeld is Herculeshof in Daalhof. Samen met Woonpunt werken we aan dit gebouw zodat het straks kan dienen als centrum van een woonzorgzone. We huren er een verdieping van waaruit we onze zorg organiseren. Die zorg leveren we ook bij mensen thuis, maar voor sommige zorg vragen wij bewoners ook hun huis uit en naar ons toe te komen. Dat houdt hen niet alleen in beweging, maar is ook een goede gelegenheid om bijvoorbeeld ook even een kopje

koffie te drinken op een ontmoetingsplek. In een ander woonzorgcomplex in de Maastrichtse wijk Biesland huisvesten wij ook studenten, die de ouderen op allerlei manieren kunnen helpen. Het gaat er om dat ouderen in een woonzorgzone in een levensloopbestendige woning kunnen wonen en alle voorzieningen en zorg binnen handbereik hebben.'

En de rol van Woonpunt hierin?

Jenny: 'Het is aan ons om in woonzorgzones woningen en complexen geschikt te maken voor onder andere zorgbehoevende ouderen, zodat zij daadwerkelijk langer thuis kunnen blijven wonen. Wij kunnen ook bijdragen aan het stimuleren van ontmoeting en verbinding in de wijk, omdat dat ook de informele hulp en zorg bevordert. Via de woningtoewijzing kunnen we werken aan een goede mix van bewoners in een complex, zodat jong en oud elkaar kunnen helpen. Bij de nieuwbouw van geclusterde woonvormen voor ouderen ligt het voor de hand dat vooral te doen in woonzorgzones. Of omgekeerd deze nieuwbouw te laten fungeren als centrum van een nieuwe woonzorgzone. Verder brengen wij, als dat nodig is, bijvoorbeeld automatische deuropeners aan. Op langere termijn kun je denken aan de installatie van verdergaande zorgtechnologie. Op al deze zaken levert de samenwerking en afstemming met de betrokken zorgorganisaties veel meerwaarde op.'

Aan het Deltaplan werken vijftien organisaties mee, waaronder ook zes woningcorporaties. Hoe gaat het nu verder?

Jenny: 'Wij willen met Envida, onze bewoners en hopelijk ook andere woningcorporaties in 2024 bekijken in welke wijken waar wij veel bezit hebben er kansen liggen om aan de slag te gaan met concrete maatregelen. Dat zou een eerste stap zijn richting woonzorgzones.'

Petra: 'Voor deze eerste stappen kunnen wij waarschijnlijk een beroep doen op extra financiële middelen van de zorgverzekeraars. Zij zien ons plan als heel kansrijk om in het kader van het Integraal Zorgakkoord een versnelling aan te brengen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de zorg. Ik durf ook wel te stellen dat we met deze samenwerking een voorloper zijn in Nederland.'

.....





Organisatie

Als Woonpunt koesteren we het welzijn van onze medewerkers, omdat we geloven dat hun tevredenheid bijdraagt aan betere prestaties. We streven ernaar dat zij kunnen uitblinken in wat ze doen en zich gewaardeerd voelen voor hun bijdrage. Wij richten onze organisatie en ons werk zo in, dat we meer en meer aansluiten bij die filosofie. In de ondersteuning van onze medewerkers vinden we dezelfde dingen belangrijk als in ons werk buiten, zoals samenwerking, veiligheid, eigenaarschap en ontwikkeling van talent. Hoe hebben we daar aan bijgedragen in 2023? Dat leest u in dit hoofdstuk.

Organisatieontwikkeling

In 2023 is onze nieuwe koers, getiteld ‘Thuis, samen in jouw buurt’ vastgesteld. Die koers is tot stand gekomen door een droomteam van medewerkers, uit alle geledingen van de organisatie. Zij hebben hun inspiratie gehaald uit gesprekken met huurders en samenwerkingspartners en op basis daarvan zijn de bouwstenen bepaald. Het vaststellen van de koers is in de zomer met de hele organisatie gevierd. Medewerkers gingen samen met huurders aan de slag om aan de buurt te werken. Maar ook: luisteren naar wat huurders belangrijk vinden. Het was een succesvolle eerste stap om onze koers daadwerkelijk in de praktijk te brengen. De tweede stap is het introduceren van programmamanagement. Langs vier programmalijnen brengen we in kaart wat er nodig is om de beloften uit onze koers waar te maken en zorgen we ervoor dat dit is verankerd in onze jaarplannen en begroting. Zo blijven ‘geloven, beloven en doen’ met elkaar in lijn.

‘Langs vier programmalijnen brengen we in kaart wat er nodig is om de beloften uit onze koers waar te maken en zorgen we ervoor dat dit is verankerd in onze jaarplannen en begroting.’

Nieuwe talentenhuis en HR-cyclus

Binnen Woonpunt zijn bijna 80 verschillende functiebeschrijvingen. Die zijn allemaal erg taakgericht omschreven en veranderen daardoor snel. In lijn met de ‘Corporatie van de Toekomst’ stappen we daarom over op een Talentenhuis met een beperkt aantal rollen. Zo zijn we wendbaarder, komt er meer focus op ieders bijdrage aan het resultaat en bieden we medewerkers meer doorgroeimogelijkheden. De basis hiervoor is gelegd in 2023. Vanwege de hoge werkdruk door project STIP is de uitrol uitgesteld naar begin 2024. In 2023 is ook de HR-cyclus vernieuwd. Met daarin onder meer een nieuwe methodiek voor de reflectiegesprekken. Omdat de HR-cyclus en het Talentenhuis hand in hand gaan, implementeren we die samen.

Werkpunt Heerlen

In oktober betrokken we ons Werkpunt aan de Beersdalweg in Heerlen. Hiermee bieden we onze ruim 40 medewerkers in dat gebied een rustige en ergonomische werkplek, waardoor de goede samenwerking tussen team Heerlen en team Hoensbroek verder wordt bevorderd. Uiteraard kunnen ook collega's van andere afdelingen hier, wat de integrale samenwerking binnen Woonpunt ten goede komt. Ook gebruiken we het Werkpunt als locatie voor overleg met onze Huurders Belangen Verenigingen en andere netwerkpartners uit het gebied Heerlen/Hoensbroek.



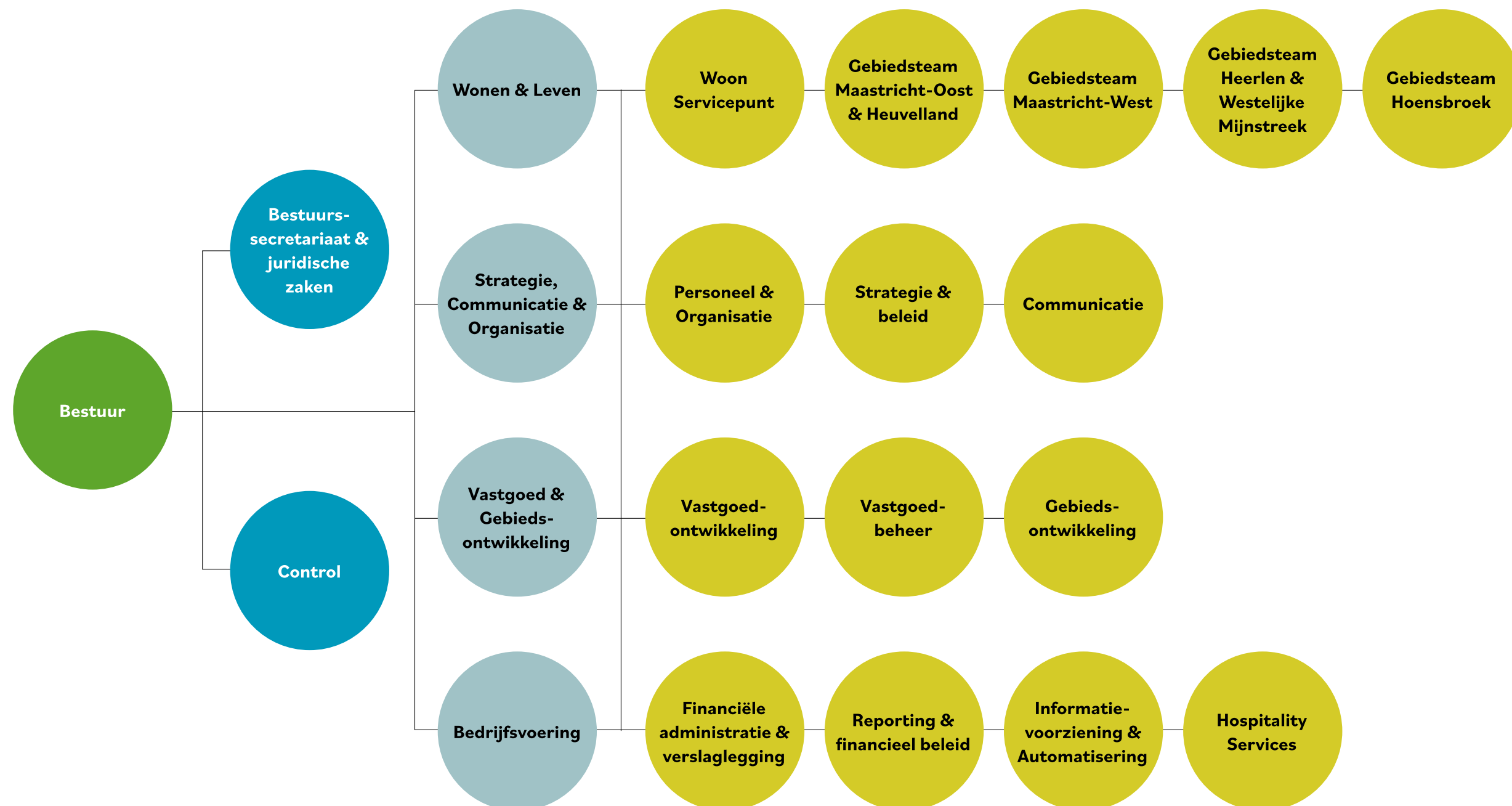
Organisatie-inrichting

In 2023 hebben we de inrichting van de organisatie verder geoptimaliseerd. De corporatiewereld, en daarmee ook Woonpunt, staat de komende jaren in vele opzichten voor een grote opgave. De teams

Strategie & Beleid, Communicatie en Personeel & Organisatie zullen, vanuit hun onafhankelijke rol en in nauwe samenwerking met de andere afdelingen, hierbij een belangrijke rol spelen. Deze rol ligt met name in het verkennen van nieuwe ontwik-

kelingen en het aanjagen en begeleiden van onze organisatie in deze transitie naar een toekomstbestendige, wendbare en duurzame organisatie. Daarbij is integrale advisering en samenwerking op de diverse vlakken cruciaal. Deze ontwikkeling heeft

ertoe geleid dat we deze teams als een zelfstandige afdeling positioneren binnen Woonpunt. Met deze aanpassing zijn we vanaf 2023 georganiseerd volgens onderstaand organogram.



Formatie: instroom, doorstroom en uitstroom

In lijn met de arbeidsmarktontwikkelingen in heel Nederland hebben wij in 2023 de effecten van de krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Door deze krapte is het steeds moeilijker om vacatures in te vullen, terwijl onze eigen medewerkers ook meer mogelijkheden hebben om een baan buiten onze organisatie te vinden. Het is daarom belangrijk dat we enerzijds onze eigen medewerkers blijven uitdagen en binden aan onze organisatie. Anderzijds is het noodzakelijk dat we potentiële medewerkers enthousiast weten te maken over de maatschappelijke rol die Woonpunt vervult en de bijdrage en het verschil dat de (nieuwe) medewerker kan maken voor onze huurders.

De cijfers over 2023 tonen aan dat we erin zijn geslaagd om invulling te geven aan beide uitdagingen; we hebben 22 nieuwe collega's mogen verwelkomen, 23 collega's hebben onze organisatie verlaten en 11 medewerkers hebben de kans gekregen om intern door te stromen naar een andere functie.

.....



Wendbare en lerende organisatie

Een toekomstbestendige, wendbare en duurzame organisatie vraagt ook wendbare medewerkers. Vanuit P&O perspectief zijn wendbare medewerkers, medewerkers die zich kunnen en willen aanpassen aan de voortdurend veranderende omstandigheden. Wendbaarheid heeft alles te maken met zelf in beweging komen. Wendbare medewerkers nemen zelf verantwoordelijkheid, regie over hun werk, hun loopbaan en hun leven. Tot slot willen wendbare medewerkers investeren in hun talent. Als we deze uitleg van wendbare medewerkers tot ons nemen, dan zien we dat onze medewerkers goed in staat zijn om zich aan te passen aan de voortdurende veranderende omstandigheden. Tevens zien we ook dat medewerkers steeds meer regie nemen over hun eigen werk en loopbaan. Medewerkers maken steeds vaker hun interesse kenbaar voor openstaande functies en willen hun talenten blijven inzetten voor onze organisatie. In 2023 is 33% van onze vacatures ingevuld door 'zittende' medewerkers.

Vitaliteit en welzijn van medewerkers

In het kader van verzuimpreventie en vitaliteit zijn in 2023 diverse workshops voor leidinggevenden georganiseerd. De investering in het voorkomen en de begeleiding van verzuim heeft in 2023 een substantiële verlaging van het ziekteverzuim laten zien. Het ziekteverzuim daalde in 2023 naar gemiddeld 5,3% (was 8,7% in 2022).

.....

Visitatie

Iedere woningcorporatie laat eens in de vier jaren een maatschappelijke visitatie uitvoeren met als doel om het werk, de inzet van het vermogen en de governance van het maatschappelijk presteren te onderzoeken en te laten beoordelen door een onafhankelijke commissie. In het verslagjaar 2023 heeft Woonpunt een visitatie laten uitvoeren over de periode 2019-2022. In 2019 gaf de visitatiecommissie ons een flink aantal verbeterpunten mee. Onze ambitie was om in de periode daaropvolgend de magere scores om te buigen naar een 'voldoende' en 'goed' en om het leerproces op gang te brengen. De in 2023 uit te voeren visitatie wilden we dan ook niet enkel benutten om terug te kijken, maar we zagen de visitatie ook als een soort nulmeting: om te weten waar we staan, te leren en om vooruit te kijken. Vanzelfsprekend hebben we het terugblikken als goed, leerzaam en waardevol ervaren. De aanvullende vragen die zijn voorgelegd tijdens het visitatietraject (wat is ons imago, wat verwachten onze belanghebbenden van ons en wat gaan zij zelf bijdragen) hebben meer en beter inzicht gegeven in hoe onze omgeving ons ziet. We zijn blij met het beeld, dat de commissie schetste. Op alle onderdelen van de visitatie scoort Woonpunt, met gemiddeld een zeven, ruim boven de norm en beter dan bij de vorige visitatie. Geconcludeerd is, dat er in de periode 2019-2022 veel goed werk verricht is. Daarmee zien we onze inspanningen van de afgelopen jaren beloond. Daarnaast hebben we een goed beeld gekregen van de verbeterkansen en

handvatten aangereikt gekregen om verdere stappen te zetten. We voelen ons aangespoord om op de ingeslagen weg verder te gaan en ons te richten op het verder uitbouwen van de koers en op de mogelijkheden om als organisatie nog meer maatschappelijke betekenis toe te voegen. Naar de toekomst toe staan we immers voor een stevige opgave.

.....

Relatiemanagement

In 2023 zijn verdere stappen gezet in het intensiveren van samenwerking met onze samenwerkingspartners. Op basis van een analyse zijn de samenwerkingspartners in beeld gebracht en is gekeken naar belang en mate van invloed. Deze gegevens gebruiken we in 2024 om de samenwerking en dialoog met onze partners te verbeteren. In het verslagjaar is onder andere overleg gevoerd met gemeenten en zorgpartijen over de samenwerking. Ook zijn stappen gezet in het kader van de ketensamenwerking, bijvoorbeeld bij het project Seriematig Verduurzamen en het werken met gebiedsaannemers.

.....

Integriteit

Eind 2023 is het nieuwe integriteitsbeleid vastgesteld, waarbij de nadruk ligt op het voorkomen van ongewenste situaties door het vergroten van bewustwording rond integriteitskwesties en het versterken van de morele ontwikkeling van de organisatie. Daarnaast is eind 2023 ook de nieuwe klokkenluidersregeling vastgesteld waarmee wordt voldaan aan de wetgeving omtrent de wijzigingen van de Wet Huis voor klokkenluiders.

.....

Verslag van de vertrouwenspersoon

De functie van de vertrouwenspersoon is ook in 2023 belegd bij Gimd, Werk & Balans. We vinden het belangrijk dat de vertrouwenspersoon een bijdrage levert in het bevorderen van sociale veiligheid in onze organisatie. In het jaarverslag 2023 geeft de vertrouwenspersoon, de volgende terugkoppeling:

“In 2023 is er vanuit uw organisatie maar minimaal beroep gedaan op de externe vertrouwenspersoon over klachten van grensoverschrijdend gedrag of meldingen over integriteitkwesties. Omdat het 1 melding betreft, kan er geen nadere toelichting worden gegeven zonder het risico op herleidbaarheid te lopen.”

.....

Risicoparagraaf

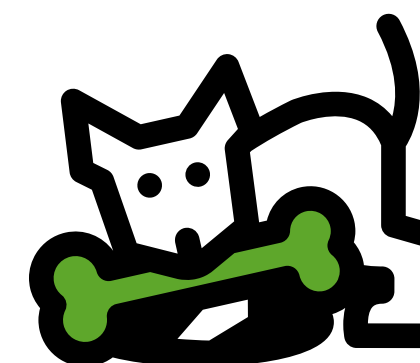
Woonpunt heeft het Three Lines Model (3LM) gekozen als leidraad gekozen voor haar risicomanagement. Dit model is bij uitstek geschikt om zowel het bestuur als de toezichthouders te laten zien dat we in control zijn en hoe we onze belangrijkste risico's beheersen. Het model legt een belangrijke rol bij de eerste lijn, waarbij een directeur eindverantwoordelijk is voor toegewezen (keten)processen en een teamleider optreedt als proceseigenaar. Senioren en procesexperts ondersteunen hierbij. De eerste lijn richt zelf processen in en stelt bovendien de werking vast. Een groot voordeel van deze methodiek is dat de eerste lijn zelf in staat is om in een vroeg stadium fouten te signaleren en bij te sturen.

De tweede lijn wordt primair gevormd door Control, Financiën en Strategie & Beleid. Zij geven richting, bewaken de integrale blik, en bieden advies en ondersteuning. Ze controleren ook de kwaliteit van de eerste lijn en sturen op KPI's en het risicoraamwerk. De derde lijn betreft de interne auditfunctie. De primaire doelstelling van deze rol is het verschaffen van zekerheid. Die richt zich op de effectiviteit in opzet, bestaan en werking van de maatregelen die in de processen zijn getroffen om de risico's in het proces te beheersen. De derde lijn geeft aanbevelingen om de risicobeheersing waar nodig te verbeteren. Een secundaire doelstelling is het beoordelen van de efficiëntie van het proces. Woonpunt heeft ervoor gekozen geen eigen auditor aan te stellen, maar afhankelijk van het te auditen proces, expertise van onafhankelijke derden

in te huren. In 2023 zijn op deze manier drie audits uitgevoerd, waarbij het eigenaarschap op directieniveau is belegd. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor de managementresponse en de sturing op de opvolging.

Strategische risico's

Begin 2023 hebben wij 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 uit 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, zonder hierbij rekening te houden met de reeds bestaande beheersmaatregelen.





Externe risico's:

- Het risico dat het verdienmodel van woningcorporaties, en dus ook van Woonpunt, onder druk komt te staan.
- Het risico dat de veelheid aan nationale afspraken en regelgeving belemmerend werkt voor lokale opgaves.

Interne risico's

- Het risico dat we onze nieuwe koers onvoldoende waarmaken.
- Het risico dat we de gewenste cultuur die samenhangt met onze nieuwe koers onvoldoende realiseren
- Het risico dat we besluiten nemen die in de uitwerking voor meerdere interpretaties vatbaar zijn
- Het risico dat we onvoldoende tijdig signalerend en corrigerend vermogen hebben ingeregeld.

Op basis van bovengenoemde risico's zijn we aan de slag gegaan met de uitwerking van de risicohouding alsmede het bepalen van passende, en eventueel aanvullende, maatregelen.

Wat hebben we in 2023 gedaan aan risicobeheersing?

- In 2023 hebben we opnieuw stappen gezet om onze risicobeheersing te verstevigen. Hiermee borgen we de verdere implementatie van het Three Lines Model:
- We hebben opvolging gegeven aan het plan bij het Management Control Framework. Dit betreft de kaderstellen-de documenten, waarover wij willen beschikken en het monitoren op de oplevering hiervan.
- We hebben, als integraal onderdeel van project STIP (implementatie nieuw ERP-systeem), een verdere slag gemaakt bij de operationele beheersing van de processen.
- We hebben onze processen opnieuw ingericht op basis van de Best Practice van onze nieuwe ERP- leverancier inclusief een standaard procesbeschrijving.
- We hebben in het kader van operationeel risicomanagement bij 9 primaire procesketens een risicomatrix opgesteld.
- We hebben uitvoering gegeven aan het meerjaren auditplan.

.....

Fraudeparagraaf

Ieder (vermoeden van een) integriteits-schending brengt mogelijke gevolgen met zich mee zoals wantrouwen, onrust, onzekerheid en vrees voor reputatieschade. Woonpunt neemt maatregelen om dit soort risico's te vermijden.

Als een logisch vervolg op onze eerdere acties, hebben we in 2023 operationeel risicomanagement versterkt door het opstellen van een risicomatrix bij 9 primaire procesketens. Het risico op fraude is een separaat onderdeel bij een dergelijke matrix. We hebben gezamenlijk geanalyseerd waar medewerkers mogelijk misbruik kunnen maken van Woonpunt. Tevens hebben we bepaald welke maatregelen zijn genomen om dit te voorkomen en waar eventueel aanscherping wenselijk is.

Ter illustratie geven we een aantal voorbeelden:

- Wij beheersen, in lijn met onze risicohouding, het risico dat een medewerker van Woonpunt bewust of onder druk een voorkeursbehandeling toepast bij de toewijzing van de woning, in ruil voor een tegenprestatie of een vergoeding, door het beschikbaar stellen van duidelijke spelregels hoe wij woningen toewijzen. De 1e lijn voert periodiek een controle uit over de naleving van deze spelregels. Hiernaast verhuren wij altijd tegen de streefhuur. Kortingen zijn alleen mogelijk op vooraf gedefinieerde doelgroepen, welke zijn vastgelegd in ons huurbeleid en lopen altijd via de Senior. Aanpassingen van de streefhuur,

bijvoorbeeld ter bevordering van de verhuurbaarheid, vinden enkel plaats na goedkeuring van de Assetmanager.

- Wij beheersen, in lijn met onze risicohouding, het risico dat een opzichter bewust of onder druk samenspanst met een aannemer, in ruil voor een tegenprestatie of een vergoeding, door toe te zien op de prestatielevering. Dit doen we door concrete afspraken te maken over de ketensamenwerking met onze partners voor het dagelijks en mutatieonderhoud over onder andere de oplevering en de controles hierop.
- Wij beheersen, in lijn met onze risicohouding, het risico dat we als vrienden-dienst of onder druk, geen of te weinig kosten doorbelasten aan of afboeken bij de huurder, door een ingerichte vier ogen controle door een andere afdeling.
- Wij beheersen, in lijn met onze risicohouding, het risico dat een medewerker van Woonpunt, bewust of onder druk, inkoopt bij een niet integere of niet de beste partij, tegen een vergoeding of een gunst, doordat de medewerker vanaf een bepaald bedrag zijn keuze voor een partij moet onderbouwen in het dossier en hierop een vier ogen controle door de teamleider plaatsvindt. Wanneer we werken met een bouwteam, laten we een externe adviseur een toets doen op de bouwkosten. Hiernaast kiezen we steeds meer voor vaste partners, waarmee we contractuele afspraken maken. Ons systeem dwingt functiescheiding af bij het opvoeren van budgetten.

AVG & informatiebeveiliging

- Wij beheersen, in lijn met onze risicohouding, het risico dat een medewerker van Woonpunt, als vriendendienst, of onder druk, misstanden ten opzichte van ons drugbeleid, niet meldt of niet in behandeling neemt, tegen ontvangst van een tegenprestatie, door conform ons integriteitsbeleid in te zetten op de ontwikkeling van softcontroles. We hebben op dit onderdeel een zero tolerance beleid.

Bovendien hebben we onze processen eind 2023 opnieuw ingericht op basis van de Best Practice van ZIG. In deze processen zijn standaardmaatregelen ingericht, waarbij de focus ligt op de beheersing van de belangrijkste risico's, waarbij een ERP systeem een bijdrage levert in de risicobeheersing. In het kader van fraude valt te denken aan functiescheidingen, aangepaste procuraties en detecterende controles achteraf.

.....



In 2022 is het project AVG en informatiebeveiliging afgerond. 2023 stond in het teken van een nieuw project: de implementatie van een nieuw ERP-systeem. Vanuit privacy oogpunt zijn diverse adviezen uitgebracht over de geleverde en nog op te leveren producten binnen het project. Diverse aandachtspunten blijven uiteraard ook in 2024 en toekomstige jaren actueel. In 2023 zijn mooie stappen gezet op het gebied van privacy compliance. Er heeft een audit op privacy en security plaatsgevonden, waarbij we tevreden kunnen terugkijken op de behaalde resultaten. Uit de eerste bevindingen blijkt dat Woonpunt substantiële stappen heeft gezet in het verder optimaliseren van deze processen. Woonpunt heeft daarnaast een Compliance Risk Manager tool afgenomen voor het verder groeien in volwassenheid op de gebieden: privacy, informatiebeveiliging, risico- en fraude-management en procesmanagement.

Datalekken

In 2023 zijn in totaal veertien datalekken gemeld en drie meldingen die later geclassificeerd zijn als beveiligingsincident. Voorbeelden van datalekken zijn het versturen van brieven of e-mails aan de verkeerde ontvanger óf foutieve systeeminstellingen waardoor verkeerde ontvangers meer informatie kunnen inzien dan noodzakelijk.

In alle gevallen zijn de benodigde stappen uitgevoerd conform wetgeving en verantwoordingsplicht. Geen van deze voorvallen vereiste echter melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Rechten van betrokkenen

Vier mensen hebben het 'recht van betrokkene' ingezet in het kalenderjaar 2023. Alle verzoeken zijn door Woonpunt opgevolgd waarbij er rekening is gehouden met alle relevante wetgeving.

Informatiebeveiliging

De digitale dreiging voor Nederland is onverminderd groot en verandert voortdurend. Hacks en ransomware komen steeds meer voor. Niet alleen bij grote bedrijven en de overheid, maar ook bij woningcorporaties. Cybercriminaliteit vormt een aantrekkelijk verdienmodel met als gevolg veel schade voor mensen en organisaties. Nieuwe technologieën brengen nieuwe dreigingen met zich mee.

In een tijd waarin technologie een integraal onderdeel is geworden van onze dagelijkse activiteiten, is het essentieel om de vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van onze gegevens te waarborgen. We begrijpen dat het verlies, de diefstal of de ongeoorloofde toegang tot gevoelige informatie ernstige gevolgen kan hebben, zowel voor onze organisatie als voor onze huurders en stakeholders.

Om deze reden hebben we een uitgebreid informatiebeveiligingsbeleid geïmplementeerd dat voldoet aan de Bestuurlijke Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIC). Dit beleid omvat maatregelen zoals het regelmatig bijwerken van onze systemen en software, een sterk wachtwoordbeleid, beperking van toegangsrechten tot

gevoelige informatie en regelmatige risicoanalyses en audits.

Daarnaast investeren we in de bewustwording en training van onze medewerkers op het gebied van informatiebeveiliging. We geloven dat iedereen binnen onze organisatie een rol speelt in het beschermen van onze informatie en het voorkomen van beveiligingsincidenten. Door regelmatige trainingen en tests zorgen we ervoor dat onze medewerkers op de hoogte zijn van de nieuwste bedreigingen en best practices op het gebied van informatiebeveiliging.

Op technisch vlak hebben we een Security Information & Event Management (SIEM) geïmplementeerd, gekoppeld aan een Security Operations Center (SOC), op al onze werkplekken en servers. Daarmee garanderen we een 24/7 bewaking op onze infrastructuur.

We streven ernaar om voortdurend te verbeteren en ons aan te passen aan de evoluerende bedreigingen op het gebied van informatiebeveiliging. We blijven op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen en passen ons beleid en onze maatregelen dienovereenkomstig aan.

Door ons te conformeren aan de BIC, tonen we ons engagement om de vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van onze informatie te waarborgen. We blijven ons inzetten om een veilige omgeving te creëren voor onze gegevens en om het vertrouwen van onze belanghebbenden te behouden.

.....

Roel Romeijn en Gerard Berndsens

‘Efficiënter proces en minder overlast voor huurders door ketensamenwerking gevelonderhoud’

.....

Woonpunt heeft in 2023 samen met vijf onderhoudsbedrijven en onder begeleiding van twee adviseurs gewerkt aan het verbeteren van de ketensamenwerking voor het gevelonderhoud. Begin januari 2024 mondde dit uit in een officiële samenwerkingsovereenkomst. Gerard Berndsens, opzichter planmatig onderhoud bij Woonpunt, en Roel Romeijn, operationeel manager bij Botterweck BV, zijn te spreken over de samenwerking. Onderhoudsprojecten worden beter voorbereid en met een hogere kwaliteit uitgevoerd, de kosten over de hele looptijd van het gevelonderhoud gaan omlaag en bovenal neemt de overlast voor de huurders af.

.....

Hoe is de ketensamenwerking precies ingericht en welk voordeel hebben jullie daarvan?

Gerard: ‘Wij hebben met vijf onderhoudsbedrijven – Botterweck, Caspar de Haan, Jac Ruyters, Van der Meijs en Camp – afgesproken dat zij in een deel van ons werkgebied gedurende drie cycli van zeven jaar een plan opstellen en uitvoeren voor al het onderhoud aan de gevel. De prijzen daarvoor zijn vastgelegd in een prijzenboek, met een afspraak over de jaarlijkse indexatie. Ruim van tevoren bepalen wij welke projecten in een bepaald jaar aan de beurt zijn. Voor Woonpunt heeft dat als voordeel dat we er zeker van kunnen zijn dat de projecten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, tegen vooraf overeengekomen prijzen. Dat biedt ons in een onzekere bouwmarkt, waarin de beschikbaarheid van voldoende personeel en materialen niet vanzelfsprekend is, de garantie van continuïteit. Daarbij plannen en verdelen we de projecten zodanig dat we bij elke partner jaarlijks ongeveer dezelfde productie kunnen uitzetten.’

Roel: ‘Diezelfde garantie op continuïteit hebben wij ook. Met cycli van zeven jaar krijgen wij jaarlijks zo’n 500 à 600 woningen onder handen. Dat levert een substantiële omzet op, tegen een eerlijke prijs. Omdat projecten al lang van tevoren vaststaan, kunnen we daarop onze personele inzet afstemmen en kunnen we een vast team maken van mensen die steeds voor Woonpunt werken. Er is ook meer ruimte om onze expertise in te zetten. In een traditionele aanbesteding tegen de

laagste prijs heb je een opdracht uit te voeren zoals de opdrachtgever dat wil. Nu bereiden wij projecten samen voor en kunnen we Woonpunt adviseren over de beste aanpak. En omdat we weten dat we over in beginsel zeven jaar opnieuw terugkomen in een complex, kunnen we kiezen voor oplossingen die over de totale cyclus van 21 jaar de hoogste kwaliteit leveren tegen de laagste kosten. In de branche heet dat het beste plan, waarin je geen maatregelen neemt waar je later spijt van kunt krijgen. Om dat optimaal te kunnen doen, geeft Woonpunt ons ook inzicht in de historie van het klachtenonderhoud van een complex.’ →



Wat betekent dit voor de huurders?

Gerard: ‘Het aantal klachten bij huurders over overlast is beduidend lager geworden. In de meerjarige prestatieafspraken die wij met de onderhoudsbedrijven maken, is de omgang met huurders één van de KPI’s (Kritische Prestatie Indicatoren), naast kwaliteit, financiële betrouwbaarheid, proces, samenwerkingstevredenheid,

innovatie en continu verbeteren. Wij willen dat de huurderstevredenheid op minimaal een 7,5 uitkomt.’

Roel: ‘Daarvoor zijn afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld het werken met informatiebrochures, referentieprojecten en vaste inloopmomenten voor bewoners. Omdat wij twee jaar van te voren samen beginnen met het voorbereiden van projecten, kunnen wij werkzaamheden ook beter plannen. Zo kunnen we sneller ingrepen combineren, en ook afstemmen op eventuele verduurzamingsingrepen. Dan komen bij huurders minder vaak mensen over de vloer. Ook innovaties leiden ertoe dat de doorlooptijden van projecten korter worden.’

‘Er ontstaat bij beide partijen een sterkere focus op de langere termijn.’

Geef daarvan eens een voorbeeld.

Roel: ‘Eén van de zes KPI’s is dat wij jaarlijks één innovatie doorvoeren. Als voorbeeld: Woonpunt heeft complexen waarin in het verleden asbesthoudende kit is toegepast. Het inventariseren en vervolgens verwijderen daarvan brengt hoge kosten met zich mee en kan projecten vertragen. Wij hebben daarom nu een certificaat behaald waarmee wij zelf die kit mogen verwijderen. Ook zo’n innovatie maakt het proces efficiënter.’

De rol van Woonpunt in dit proces zal door dit alles zijn veranderd. Hoe precies?

Gerard: ‘Wij vervullen nu de rol van regisseur. Mijn werk is sterk verschoven naar het, samen met de onderhoudsbedrijven, goed voorbereiden van projecten. Daarnaast vliegen wij in als een project toch anders verloopt dan gepland of verwacht, omdat de situatie anders is of bewoners iets anders willen. Dan moeten we maatwerk toepassen, dan wel onze positie als verhuurder inzetten. Verder blijven we een rol spelen in de controle van de werkzaamheden. Het onderhoudsbedrijf doet dat in eerste instantie zelf; we hebben daarvoor voorschriften opgesteld met tal van metingen die aan ons worden gerapporteerd. Steekproefsgewijs laten we die extra controleren door een externe partij.’

Alle reden dus voor tevredenheid?

Gerard: ‘Zeker. Doordat projecten beter, en in een goede samenwerking, worden voorbereid, verloopt het planmatig gevelonderhoud veel efficiënter. En er ontstaat bij beide partijen een sterkere focus op de langere termijn.’

Roel: ‘Ook zijn wij nu in de positie gekomen om met onze expertise op de vragen van Woonpunt betere antwoorden te formuleren. Daar hebben wij alle twee profijt van.’

.....

Financiën

Onze maatschappelijke opgave kost veel geld, huurders dragen bij aan de financiering daarvan. Dat beheren we op een verantwoorde manier. De huurinkomsten laten we rechtstreeks terugvloeien naar de samenleving. We hanteren geen onnodige reserves of buffers maar zorgen wel voor een gezonde financiële basis. Hoe we dat in 2023 hebben gedaan, leest u in dit hoofdstuk.



Marktwaaarde

Conform de geldende wettelijke bepalingen waardeert Woonpunt haar vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde verhuurde staat. De marktwaaarde verhuurde staat wordt bepaald door het saldo van marktconforme huren en marktconforme exploitatielasten contant te maken tegen een marktconforme rendementseis (discounteringsvoet).

Eind 2022 werd er een daling in de vastgoedmarkt zichtbaar. Deze daling heeft zich in 2023 verder doorgezet. Door onder andere de hogere kapitaalmarktrentes en recente overheidsmaatregelen is de rendementseis van beleggers gestegen met een lagere marktwaaarde tot gevolg. De bepaling van de marktwaaarde vindt plaats door een tweetal gecertificeerde taxateurs die jaarlijks ons bezit waarderen, de concept taxatierapporten worden intensief besproken met de taxateurs waarbij op basis van deze besprekingen Woonpunt haar standpunt definitief inneem over de getaxeerde waarde. Woonpunt kiest bewust voor twee taxateurs om een goed onderling vergelijk te kunnen maken teneinde haar standpunt goed te kunnen bepalen.

Ook bij Woonpunt is dit te zien. Vorig jaar bedroeg de totale waarde mutatie van onze portefeuille nog € 101,1 miljoen negatief. Dit jaar is het totale effect van de herwaardering echter € 188,1 miljoen negatief. Bij taxaties wordt rekening gehouden met de huidige ontwikkeling in de markt, maar wordt ook vooral vooruitgekeken naar de verwachtingen voor de komende jaren.

Hoewel het operationele resultaat hierdoor niet wordt beïnvloed, heeft dit wel effect op het totale resultaat. Dit is in het verslagjaar een verlies, door deze negatieve herwaardering van het bestaande vastgoed en door de afwaardering van het vastgoed dat we nieuw hebben gebouwd, of hebben gerenoveerd in 2023. Ons eigen vermogen neemt hierdoor af, wat vooral tot uitdrukking komt in de herwaarderingsreserve. Voor de kasstromen heeft deze negatieve waarde mutatie geen gevolgen. Per 31 december 2023 bedraagt de herwaarderingsreserve € 966 miljoen (2022: € 1.164 miljoen). In hoeverre we dit vermogen kunnen omzetten in geld en vervolgens weer kunnen investeren, is afhankelijk van het aantal woningen dat we willen verkopen en hoeveel van de ongerealiseerde maximale huur we aan onze huurders in rekening willen brengen. We schatten in dat Woonpunt circa 52% van het totale eigen vermogen niet kan realiseren vanwege onze maatschappelijke doelstelling. Voor een nader 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 de 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 beleidswaard 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 dit moet gebeuren.

De beleidswaarde en correcties laten de volgende ontwikkeling zien in 2023 (bedragen in duizenden euro's)

.....	
Marktwaaarde	€ 2.009.406
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€ 143.247
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur	€ - 318.097
Kwaliteit: Goed onderhouden huizen vinden wij belangrijk.	€ - 405.604
Beheer: alles rondom het verhuren en beheren van onze woningen regelen we tot in de puntjes	€ - 152.564
Beleidswaarde	€ 1.276.389
.....	

Jaarlijks zien we grote verschuivingen binnen deze afslagen als gevolg van gewijzigd beleid en bewegingen in de markt. Ten opzichte van de beleidswaarde eind 2022 is de afslag voor onderhoud iets lager, maar nog steeds fors. Dit omdat we veel onderhoud gaan uitvoeren de komende jaren. De correctie voor beschikbaarheid is enigszins afgenomen maar nog steeds positief omdat we weinig verkopen en zo onze vastgoedportefeuille beschikbaar hebben voor onze huurders. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt ruim € 733 miljoen. Dit is bijna 52% van het totale eigen vermogen eind 2023.

Leningen en derivaten

Woonpunt heeft vanaf 2018 het beleid om de derivatencontracten te beëindigen en hiermee de afhankelijkheid van de keuzemogelijkheden door externe financiers te verkleinen. Dit beleid is ook in 2023 doorgezet. In het verslagjaar is het laatste derivatencontract door middel van een zogenaamde doorzakconstructie beëindigd, waardoor Woonpunt hierover in de toekomst geen risico's meer loopt. Onderstaand volgt een overzicht van de risico's die Woonpunt onderkent ten aanzien van de financieringen en de wijze waarop wij deze risico's mitigeren.

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) zoals opgenomen in het treasury statuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde op de derivaten. Voor 2023 is geen sprake van een verhoogd risico geweest.

Liquiditeits- en kasstroomrisico's

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken 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. Per 31 december 2023 heeft Woonpunt geen derivaten met break clauses en alleen derivaten met een effectieve hedge. Derhalve hoeft Woonpunt geen buffer aan te houden om een rentedaling op te vangen. In 2023 zijn de daarvoor bestemde Variabele Hoofdsomleningen van € 52,0 miljoen en liquiditeitsbuffer van € 6,0 miljoen volledig afgebouwd.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2024 te voldoen.

.....	31-12-2023
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	€ 7.027.000
Kredietlimiet	€ 9.000.000
.....	

Op basis van de begroting 2024-2028 is een inschatting gemaakt van de investeringsverplichtingen voor 2024, waarbij op basis van de ratio's verwacht wordt dat hiervoor voldoende financiering beschikbaar zal zijn.

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.

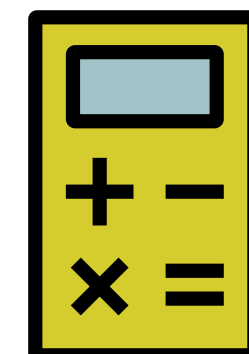
.....

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn op totaalniveau toegevoegd ten opzichte van vorige boekjaar. Dit komt voor het grootste deel door het feit dat we de kosten voor het nieuwe ERP systeem dat we in 2023 begroot hadden als investering als kosten in de verlies en winstrekening hebben verwerkt als gevolg van gewijzigde verslaggevingsregels.

Als we naar de Aedes benchmark kijken, waarin de bedrijfsresultaten worden bepaald per verhuureenheid, zien we dat deze volgens de benchmark 2023 met € 819 op nagenoeg hetzelfde niveau ligt als bij de benchmark 2022 (€ 811), waarbij het sector gemiddelde € 928 bedraagt. Door goed op onze kosten te letten heeft dit dan ook wederom geresulteerd in een A-score, aangezien we beduidend beter scoren dan het sectorgemiddelde. Dit is echter geen doelstelling op zich; de bedrijfslasten zullen de komende jaren waarschijnlijk gaan toenemen door de hoge inflatie, maar hier zal de hele sector last van hebben.

.....



Financiële continuïteit

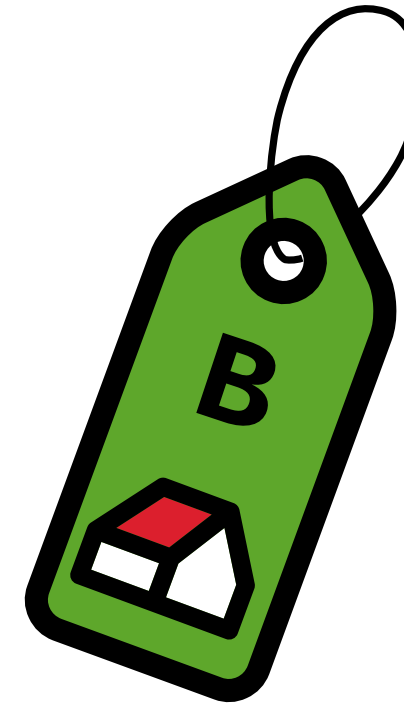
Woonpunt stuurt voor het borgen van de financiële continuïteit voor de langere termijn op een robuust eigen vermogen en voor de continuïteit op de middellange termijn en korte termijn op de beschikbaarheid van voldoende kasmiddelen.

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 de Aw en WSW zijn minimaal 1,4 voor het DAEB bezit en 1,8 voor het niet-DAEB bezit. Woonpunt hanteert 1,6 voor het DAEB bezit 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). Woonpunt voldoet voor 2023 aan de externe normen die Aw en WSW hanteren. Intern gaan wij uit van signaleringsnormen, die voorzichtiger zijn. We hanteren hiervoor maximaal 75% voor DAEB en maximaal 65% voor niet-DAEB. Ook deze normen worden in het boekjaar niet overschreden.

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 eigen vermogen. Onze interne signaleringsnormen liggen 10% boven het minimale niveau zoals dit door de Aw en 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.

Zoals blijkt uit het overzicht hiernaast voldoen wij aan alle ratio's, uitgezonderd de ICR voor het DAEB bezit. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door de extra geaccordeerde onderhouds- en verduurzamingsopgaves. Deze ratio wordt in 2023 ook negatief beïnvloed doordat wij in een betalende positie zijn gekomen voor de vennootschapsbelasting. Onze bedrijfs-

opbrengsten voornamelijk de huuropbrengsten zijn lager dan we begroot hadden, daarnaast hebben we meer kosten aan onderhoud uitgegeven dan begroot. Bij het opmaken van de T1 rapportage hebben we maatregelen getroffen om de totale ICR niet onder de normen te laten zakken. Dat is ons gelukt. De ratio blijft op totaal niveau boven de externe norm. De ICR komt de komende jaren behoorlijk onder druk te staan.

Voor de komende jaren heeft Woonpunt hoge ambities om haar bezit te laten aansluiten op het portefeuilleplan en de onderhoudstoestand op niveau te hebben. Daarnaast hebben we een forse verduurzamingsopgave, waarbij we ons bezit eind 2028 op een gemiddeld B-label willen hebben. Dit is in de meerjarenbegroting 2024-2028 opgenomen, waaruit blijkt dat onze financieringsbehoefte toeneemt om deze ambities waar te kunnen maken. Hoewel dit impact op de financiële ratio's heeft, zorgen wij ervoor dat wij deze niet overschrijden.

Omschrijving	Normen AW en WSW	2022 realisatie	2023 realisatie
ICR	DAEB > 1,4	1,24	1,28
	Niet-DEAB > 1,8	9,08	7,91
	Totaal > 1,4	1,52	1,51
LtV	DAEB < 85%	51%	53%
	niet-DAEB < 75%	17%	17%
	Totaal < 85%	45%	47%
Solvabiliteit	DAEB > 15%	51%	50%
	niet-DAEB > 40%	83%	84%
	Totaal > 15%	50%	49%
Dekkingsratio	DAEB < 70%	28%	32%
	niet-DAEB < 70%	15%	21%
	Totaal < 70%	26%	30%

Jaarresultaat

In 2023 heeft Woonpunt een jaarresultaat behaald van € 199,8 miljoen negatief, ten opzichte van € 121,0 miljoen negatief in 2022. Zoals toegelicht in de paragraaf “Marktwaarde” wordt dit verschil voor het grootste deel bepaald door de mutaties in de marktwaarde van de vastgoedbezittingen. Dit was een afwaardering van € 101,1 miljoen in 2022 tegen een afwaardering van € 188,1 miljoen in 2023. Ten opzichte van het vorige boekjaar zijn de volgende, grotere verschillen te constateren:

- Het netto resultaat exploitatie vastgoed daalt met € 2,6 miljoen naar € 41,4 miljoen. Deze daling wordt vooral veroorzaakt doordat wij ca. € 7,1 miljoen meer aan onderhoud hebben uitgegeven. Ook de lasten m.b.t. verhuur en beheeractiviteiten bedragen ca. € 2,4 miljoen meer dan vorig boekjaar. Daartegenover staat een daling van € 6,7 miljoen van de overige directe operationele lasten. De huuropbrengsten zijn licht gestegen met € 0,8 miljoen, aangezien we de huurstijgingen beperkt hebben gehouden en er een huurverlaging is geweest voor mensen met een laag inkomen.
- Het verkoopresultaat van ons vastgoed is toegenomen naar € 0,3 miljoen. Er zijn meer woningen verkocht dan het vorig jaar. Vanuit ons portefeuilleplan hebben we niet het streven om veel vastgoed te verkopen, tenzij het bijdraagt aan de gewenste samenstelling van onze portefeuille.
- De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille, dus niet zijnde de daling in de marktwaarde, zijn in 2023

- € 25,7 miljoen negatief ten opzichte van € 34,5 miljoen negatief in 2022. Deze lasten hebben betrekking op de onrendabele investeringen voor nieuwbouw en renovatie die wij in sociaal vastgoed hebben gedaan. In 2023 hebben we hier ook weer in geïnvesteerd, waardoor de afboeking groot is. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor renovatieprojecten.
- De overige organisatiekosten waren in 2023 hoger dan in 2022. De grootste afwijking wordt veroorzaakt door de hogere obligoheffing.
 - Het saldo van de financiële lasten is ca € 0,2 miljoen afgenomen als gevolg van gemiddeld lagere rentelasten. Dit zal de komende jaren gaan stijgen door onze grotere financieringsbehoefte om de nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsactiviteiten te financieren.
 - De belasting daalt van € 4,7 miljoen in 2022 naar € 2,1 miljoen in 2023.

Neven structuur per 31-12-2023

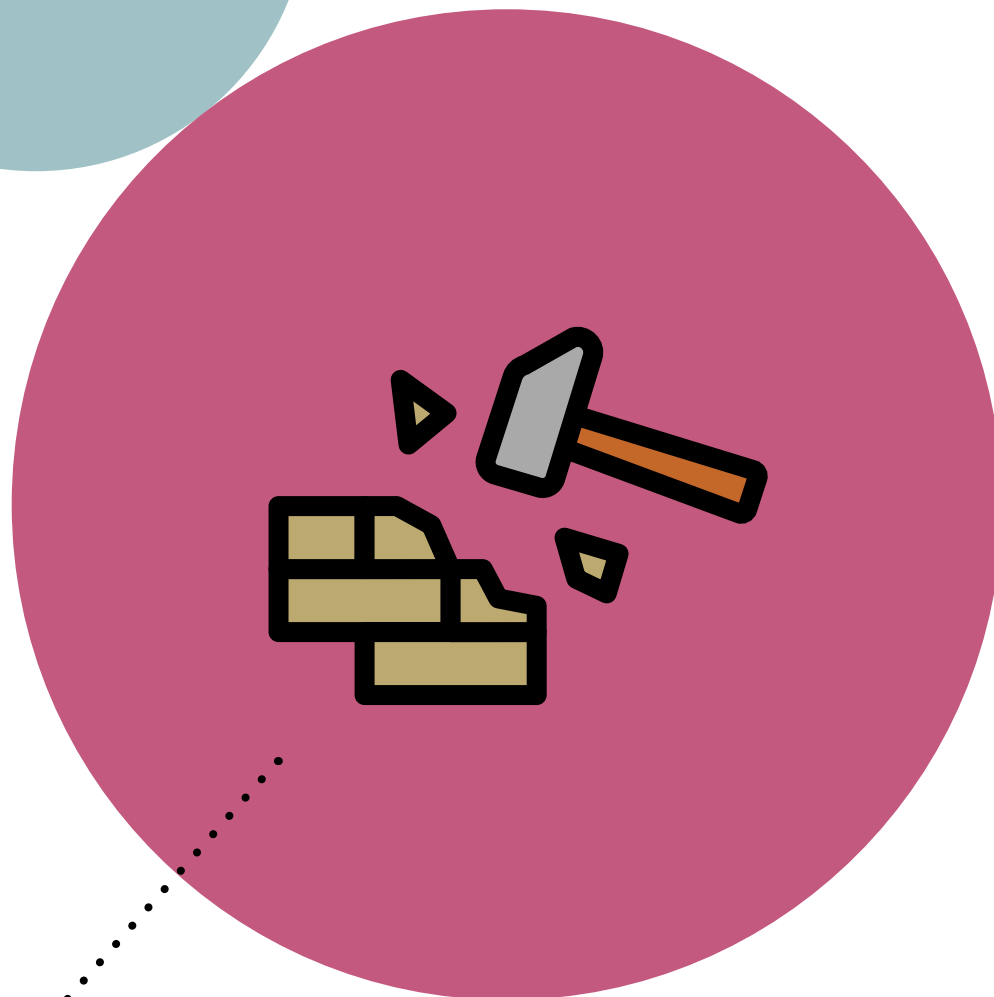
Woonpunt Projecten B.V. is een 100% dochter van Woonpunt. In deze vennootschap worden de belangen gehouden die Woonpunt heeft in Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (33%) en Partners in Maatwerk-Zuid B.V. (33%). Woonpunt Projecten B.V. heeft in 2023 een verlies geleden van € 0,5 miljoen, waardoor het eigen vermogen ultimo boekjaar € 0,3 miljoen negatief bedraagt. Het verlies bestaat voornamelijk uit het resultaat van de deelneming Wonen boven Winkels Maastricht N.V. van € 0,2 miljoen als gevolg van de daling van de marktwaarde van de vastgoedobjecten, die net als bij Woonpunt zelf ook voor Wonen boven Winkels te constateren is. Verder wordt er nog voor € 0,3 miljoen rente betaald t.b.v. de interne lening o/g Woonpunt.

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



**SAMEN
DUURZAAM
VOORUIT**



Toekomstparagraaf

De komende periode zal in het teken staan van de verdieping van onze visie en het actualiseren van het portefeuilleplan, dat in 2022 is vastgesteld. Hiermee willen wij het fundament van Woonpunt verder verstevigen. Tevens willen we de punten uit onze nieuwe koers die in 2023 is vastgesteld vastklikken. We leggen samen de basis voor de toekomst én hebben we oog voor wat er om ons heen gebeurt. De meerjarenbegroting 2024-2028 is opgezet vanuit een perspectief dat we alleen die activiteiten opnemen die realiseerbaar zijn, maar wordt ook voor een groot deel beïnvloed door de verduurzamingsopgave, waarbij wij in 2028 gemiddeld energielabel B willen hebben voor ons bezit.

In de begrotingsperiode 2024 tot en met 2028 gaan we € 611 miljoen investeren in sloop, nieuwbouw, renovatie en het verduurzamen van ons bezit. Deze zijn op basis van onze interne planning en investeringsvoorstellen ingerekend. Voor het seriematig verduurzamen is een bedrag gemoeid van € 217 miljoen, waarvoor wij in 2023 een samenwerking met een aantal partijen zijn aangegaan.

Naast de beschikbare middelen uit reguliere bedrijfsactiviteiten zullen we hier € 476 miljoen extra voor moeten lenen. Dit betreft zowel geborgde leningen voor ons DAEB bezit, als nieuwe ongeborgde leningen om de overheveling van woningen naar het niet-DAEB bezit te financieren.

Woonpunt streeft naar buurten met een gevarieerd woningaanbod en heeft daarom de ambitie om meer woningen in de middenhuur te realiseren. Om deze plannen te financieren, zijn we van plan om de komende jaren commerciële financieringen aan te trekken. Naar aanleiding van een informatiememorandum met onze vermogensbehoefte, hebben we al positieve gesprekken gehad met potentiële financiers en concrete toezeggingen ontvangen voor het aanbieden van definitieve offertes.

.....

Nadine Huids en Jacques Thielen

‘Stabiliteit organisatie verder toegenomen’

.....

Wat vinden de Ondernemingsraad (OR) en de Raad van Commissarissen (RvC) van de ontwikkeling die de organisatie van Woonpunt in 2023 heeft doorgemaakt? We vroegen het aan Nadine Huids, voorzitter van de nieuwe OR, en Jacques Thielen, voorzitter van de RvC. Zij vinden dat de stabiliteit van Woonpunt in 2023 verder is toegenomen. ‘We zijn op meerdere fronten in gezamenlijkheid gegroeid tot een organisatie die er weer echt staat en waar iedereen die er bij betrokken is een bijdrage aan levert.’

.....

Wat speelde in 2023 een prominente rol op jullie agenda’s?

Nadine: ‘De invoering van het nieuwe ERP-systeem heeft een groot beslag gelegd op de organisatie. Dat moest gebeuren terwijl het reguliere werk doorging. Flink aanpotten was dat. Uiteindelijk is het goed verlopen. Ondanks wat tegenslagen zoals het tijdelijk uitvallen van de projectleider is het nieuwe systeem binnen de planning in werking getreden en is alles op tijd overgezet. Iedereen kan, als de laatste foutjes zijn weggewerkt, weer terug in zijn oude rol.’

Jacques: ‘Dat is ook nodig. Woonpunt heeft met name op het gebied van de verduurzaming een inhaalslag te maken. Daar zijn ook in 2023 weer goede stappen in gezet.’

Jacques, in 2022 vond je als kersverse voorzitter van de RvC de organisatie van Woonpunt nog onvoldoende stabiel. Hoe heeft zich dat in 2023 ontwikkeld?

‘De stabiliteit is verder toegenomen. Er is wat discussie geweest over de aanstelling van een vierde directielid. Uiteindelijk heeft dat de organisatie sterker gemaakt, al moet de directie als team nog groeien. We waren ook blij met de uitkomsten van het visitatierapport in het voorjaar. We hebben verder enkele keren gesproken met de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), onder meer over de governance. Daar hebben we in 2023 veel aandacht besteed. Dit heeft er toe geleid dat wij nu bij de Aw weer vallen onder het reguliere toezicht. Woonpunt wordt weer gezien als een normale woningcorporatie, die zich volledig kan concentreren op de kerntaken waarvoor ze staat.’ →



Nadine, zie jij dat ook zo?

‘Zeker, de organisatie groeit op meerdere fronten, of het nu gaat om de verduurzamingsopgave, de leefbaarheid in de wijken, de relatie met externen en onze huurders en de invoering van het Talentenhuis. Er zit een stijgende lijn in en er is weer meer schwing en sfeer in de organisatie gekomen. De OR was grotendeels nieuw begin 2023. We hebben in dat jaar een goede samenwerking weten op te bouwen met de bestuurder en de RvC. De lijnen zijn kort en we weten elkaar goed te vinden. Genoeg zaken dus waar we met trots op kunnen terugkijken.’

‘We hebben in 2023 een goede samenwerking weten op te bouwen met de bestuurder en de RvC. De lijnen zijn kort en we weten elkaar goed te vinden.’

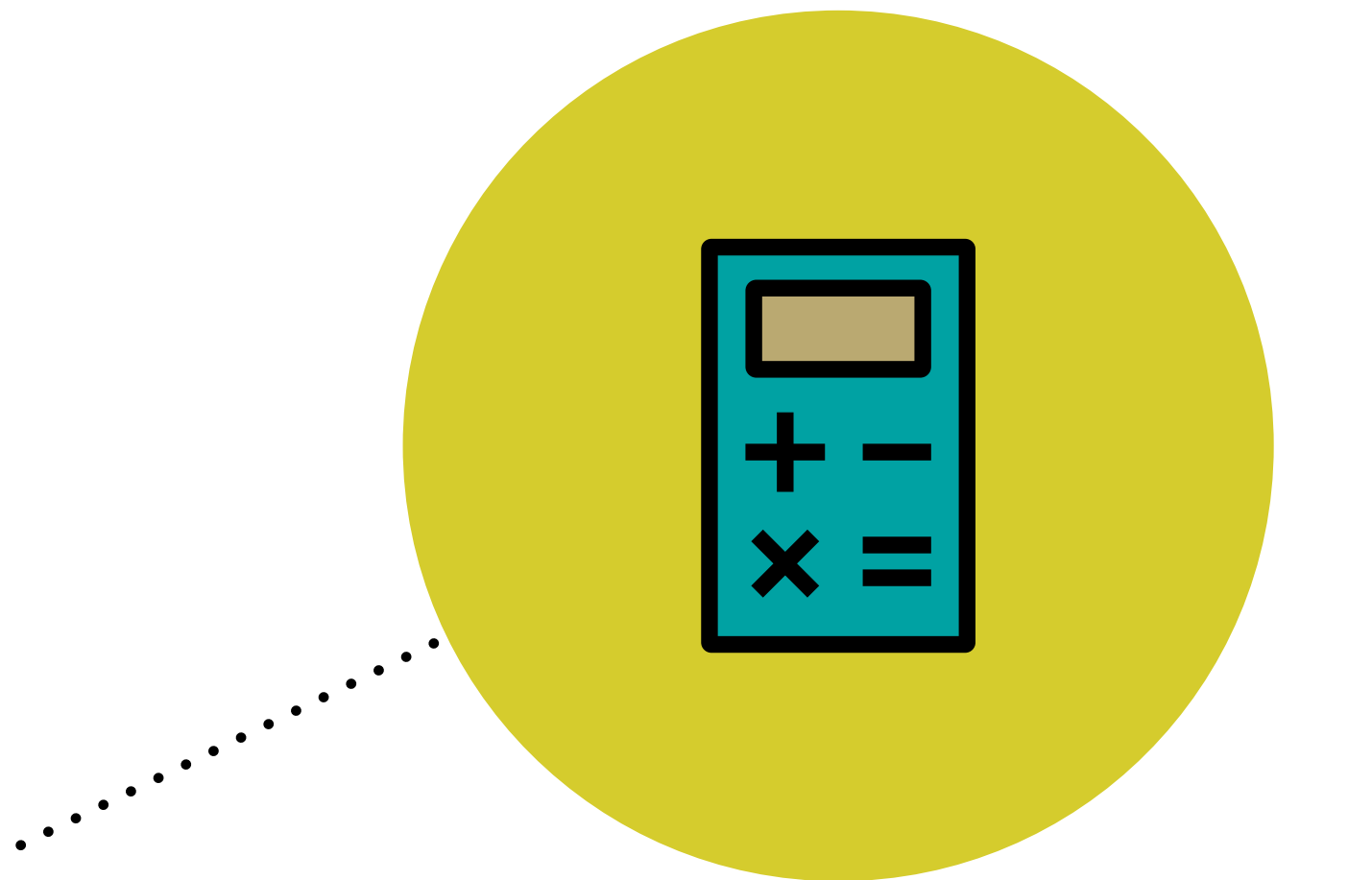


Wat hopen jullie vooral voor 2024?

Nadine: ‘Dat we verder inhoud kunnen geven aan de nieuwe koers die begin 2023 is vastgesteld. Die koers is goed geland in de organisatie. Hij komt terug in onze programma’s en staat aan de basis van de begroting en nieuw beleid. We staan er intern ook regelmatig bij stil. Het is dus veel meer dan een mooi stuk op papier. Afhankelijk van welke functie je hebt binnen Woonpunt, is elke medewerker er wel in meerdere of mindere mate van doordrongen dat je er iedere dag mee bezig moet zijn. Wat dat betreft wens ik onszelf toe dat we door kunnen gaan op de ingeslagen weg.’

Jacques: ‘Daarvoor is wel een politiek stabiele omgeving nodig. We hebben een ambitieuze minister gehad die een nieuwe richting heeft uitgezet. Daar heeft ook Woonpunt haar nieuwe koers mede op afgestemd. Ik hoop dat de Tweede Kamer niet weer een andere nieuwe richting inslaat, zoals een plotselinge huurverlaging. Een woningcorporatie moet meerjarig vooruit kunnen kijken. Ik wens onszelf daarom toe dat de politiek ons de komende jaren wat meer met rust laat, zodat Woonpunt vooruit kan met de plannen die ze heeft en de ingezette koers kan worden volbracht.’

.....



Jaarrekening

JAARREKENING 2023

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)	50
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	51
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	51
4.	Algemene toelichting	52
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	53
6.	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	56
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	57
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	58
9.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	59
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023	59
11.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	69
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)	72
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023	73
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023 en de winst- en verliesrekening over 2023	74
15.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	76
16.	Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	80
17.	Gebeurtenissen na balansdatum	81
18.	Overige gegevens	81

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>A C T I V A</u>		<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
VASTE ACTIVA			
<u>Materiële vaste activa</u>	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.273	7.558
		7.273	7.558
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.839.672	2.001.420
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	169.734	177.244
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	7.969	11.976
		2.017.375	2.190.640
<u>Financiële vaste activa</u>	10.3		
Deelnemingen	10.3.1	3.630	3.850
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Latente belastingvorderingen	10.3.3	3.293	2.934
Leningen u/g	10.3.4	916	985
Derivaten	10.3.5	81.958	81.080
Overige vorderingen	10.3.6	104	103
		90.083	89.133
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>	10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.2	619	616
Overige voorraden	10.4.3	134	125
		753	741
<u>Vorderingen</u>	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.356	1.202
Overheid	10.5.2	17	72
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	604	753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	3.319	1.832
Overige vorderingen	10.5.5	130	43
Overlopende activa	10.5.6	582	6.260
		6.009	10.162
<u>Liquide middelen</u>	10.6	7.027	5.389
T O T A A L A C T I V A		2.128.519	2.303.622

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>		<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
GROEPSVERMOGEN	10.7		
Eigen vermogen	10.7.1	1.414.683	1.614.467
		1.414.683	1.614.467
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	10.691	19.286
Voorziening reorganisatie	10.8.2	0	139
Overige voorzieningen	10.8.3	660	618
		11.351	20.043
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	527	726
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	562.483	537.388
Novaties	10.9.3	63.991	62.754
Overige schulden	10.9.4	73	145
		627.075	601.013
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	52.234	44.553
Schulden aan leveranciers	10.10.2	4.461	3.937
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	0	46
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	4.592	6.299
Overige schulden	10.10.5	322	647
Overlopende passiva	10.10.6	13.801	12.617
		75.410	68.099
T O T A A L P A S S I V A		2.128.519	2.303.622



2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	111.651	110.854
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	6.026	5.167
Lasten servicecontracten	11.1.3	-7.383	-5.955
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-9.282	-6.916
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-51.133	-44.016
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-8.441	-15.108
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		41.438	44.025
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	0	8
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	0	22
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	30
Verkoop vastgoedportefeuille	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	1.507	1.241
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-114	-119
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-1.080	-950
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		313	172
Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-25.711	-34.485
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	-188.084	-101.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-213.795	-135.538
Overige activiteiten	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	548	463
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-762	-646
Netto resultaat overige activiteiten		-214	-183
Overige organisatiekosten	11.6	-1.196	-676
Leefbaarheid	11.7	-4.815	-3.806
Financiële baten en lasten	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	5
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	49	52
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	56	51
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-19.335	-19.584
Saldo financiële baten en lasten		-19.231	-19.475
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-197.500	-115.450
Belastingen	11.9	-2.065	-4.690
Resultaat deelnemingen	11.10	-219	-836
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-199.784	-120.977

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	111.598	111.019
Vergoedingen	4.392	4.093
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.115	1.011
Rente ontvangsten	33	30
Saldo ingaande kasstromen	117.138	116.153
Uitgaven:		
Erfpacht	-14	-15
Personeelsuitgaven	-14.109	-12.801
Onderhoudsuitgaven	-42.917	-38.190
Overige bedrijfsuitgaven	-25.949	-21.287
Renteuitgaven	-18.319	-19.394
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-950	-353
Verhuurderheffing	0	-6.996
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-667	-604
Vennootschapsbelasting	-4.776	-6.400
Saldo uitgaande kasstromen	-107.701	-106.040
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.437	10.113
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-woongelegenheden	1.547	1.281
Verkoopontvangsten grond	0	8
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.547	1.289
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-6.522	-8.071
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-33.411	-21.253
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-1.873	-601
Investeringen overig	-166	-405
Externe kosten bij verkoop	-42	-26
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-42.014	-30.356
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-40.467	-29.067
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	62	235
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-19	-5
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	43	230
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-40.424	-28.837
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	109.000	90.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-76.375	-82.652
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	32.625	7.348
Mutatie liquide middelen	1.638	-11.376
Beginstand liquide middelen	5.389	16.765
Mutatie liquide middelen	1.638	-11.376
Eindstand liquide middelen	7.027	5.389

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 2023 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.5 Schattingswijzigingen

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van het aangepaste archiveringsbeleid heeft Woonpunt een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van het vastgoed in exploitatie. De wijziging heeft tot gevolg dat meer onderhoudslasten als verbetering Vastgoedbeleggingen in exploitatie worden aangemerkt. De lagere impact op de onderhoudslasten 2023 bedraagt € 10,8 miljoen. Op het resultaat na belasting en op het eigen vermogen heeft dit geen impact daar de hogere onderhoudslasten worden gecompenseerd door een lagere waardeverandering vastgoedportefeuille.

4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 zijn geen prestatiewijzigingen doorgevoerd.

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

Verwerking 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 opstallen;
- 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 bedrijfsonroerend goed 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 achtneming 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 waarderen marktwaarde 2023 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 verkrijgingsprijs- 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 waarderen marktwaarde 2023").

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 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 Waardeberekening (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 doorexplotatie.

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 uitpondscenario.

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2023 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. Woonpunt maakt gebruik van twee taxatiebureaus. Beide bureaus taxeren circa de helft van het bezit.

- De volledig getaxteerde portefeuille omvat derhalve:
- complexen die gezien hun omvang gesplitst zijn in meerdere complexen.
 - alle complexen die geen Full taxatie hebben gehad in 2022 of 2021.

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 verdienencapaciteit 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 woon-gelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
 2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpunt hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% onder de tweede aftoppingsgrens. Per ultimo 2023 komt dit percentage uit op 76,96%.
 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 € 2.292 (2022: € 2.375).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 2,857 (2022: € 2.917).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 3.083 (2022: € 2.959).
 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 2024 - 2028 op marktwaardecomplexniveau zijn opgenomen. Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 1.117 (2022: € 1.058).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 1.118 (2022: € 1.058).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 1.119 (2022: € 1.064).

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

Woonpunt heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023
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 marktwaardecomplex-niveau.
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 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.

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, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 waardevermindervingsverlies 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 5.8.6 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 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5%. Op 31 december 2023 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,0% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonpunt heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonpunt. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.11.3 Voorziening reorganisatie

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

5.11.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen 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 2,49% (2022: 3,20%) 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 3,194% (2022: 3,18%) 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 2023 betrekking op de doorzak van 1 derivaat. De totale nominale waarde van deze doorgezakte derivaten is € 19,0 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.

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 hedge relatie. 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 een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 3,1%, of € 25 bij een kale huur onder de € 300. Huurders met een lager inkomen (lager dan 120% van het sociaal minimum) en een hoge huurprijs hebben in 2023 recht op een eenmalige huurverlaging. Hoger (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50, respectievelijke € 100. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,0%.

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

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders, de vergoeding voor het abonnement huurders-onderhoud 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 verzekering-en, automatisering, huisvesting en algemene bureaukosten 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 herstructu-rering. 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 op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deel-neming 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 belastingvordederingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonpunt mogelijk standpunten gehanteerd waar een schattingsonzekerheid kan ontstaan. Dit speelt met name bij het onderscheid tussen fiscaal aftrekbare onderhoudskosten en te activeren verbeterings- uitgaven en uitgaven en (indien van toepassing) bij de fiscale afwaardering van activa.

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

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING

Doelstellingen risico beheer

In het financieel reglement van Woonpunt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het rente- risico 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 inge-wonnen 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 resultaat-bepaling, past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2023 € 1,02 miljoen negatief (31-12-2022: € 7,8 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 heeft per ultimo 2023 in totaal 2 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 11,0 miljoen.

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 rente-betalingen, zijn identiek aan de kenmerken van de bijbehorende leningen.

Breakclausules derivaten

Woonpunt heeft geen derivaten die break clausules bevatten.

Samenstelling en omvang derivatenportefeuille (soorten, tegenpartij)

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

Tegenpartij	Soort	Hoofdsom (x € 1.000)
ING	Intrest Rate Swaps	11.000
		11.000

Per 31 december 2023 heeft Woonpunt geen derivaten met break clausules en alleen derivaten met een effectieve hedge. Derhalve hoeft Woonpunt geen buffer aan te houden om een rentedaling op te vangen. In 2023 zijn de daarvoor bestemde Variabele Hoofd-somleningen van € 52,0 miljoen en liquiditeitsbuffer van € 6,0 miljoen volledig afgebouwd.

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 renterisico, het kredietrisico en het 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 marktresntes te volgen. Woonpunt maakt gebruik van vastrentende financiële instrumenten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheeresen.

Prijsrisico

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.

Renterisico

Woonpunt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken 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 treasury statuut. De hoogte van het krediet- risico 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.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2024 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	31-dec-2023
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	7.027
Kredietlimiet	9.000

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.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) leidt 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 waarderingssystemen 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% - 1%	3.000 -3.001
Leegwaarde	+ 1% - 1%	9.952 -9.878
Mutatiegraad	+ 1% - 1%	41.833 -47.754
Disconteringsvoet	+ 1% - 1%	-163.734 227.847

8.1.2 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 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 2023

ACTIVA

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-dec-2023	31-dec-2022
10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Overige zaken in exploitatie	62	0
Gebouwen	6.647	6.933
Inventaris	174	197
Vervoersmiddelen	13	20
Automatisering	377	407
Overige zaken	0	0
	7.273	7.558

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
	2023	2023	2023
Stand per 1 januari			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	10.794	10.794
Cumulatieve afschrijvingen	0	-3.237	-3.237
Boekwaarden	0	7.558	7.558
Mutaties:			
Investeringen	62	165	227
Desinvesteringen	0	-12	-12
Afschrijvingen	0	-512	-512
Afschrijvingen desinvesteringen	0	12	12
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
Sub-totaal mutaties	62	-347	-285
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	62	10.947	11.009
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	-3.737	-3.737
Boekwaarden	62	7.211	7.273

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 2024 € 11,8 miljoen (1 januari 2023: € 11,4 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 2024 € 1,8 miljoen (1 januari 2023: € 1,8 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.

	(x € 1.000,-)	
10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-dec-2023	31-dec-2022
10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.839.672	2.001.420
10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	169.734	177.244

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:				
	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	934.991	913.100	120.884	120.419
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	1.089.086	1.197.045	66.001	81.234
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-22.657	-23.893	-9.641	-8.573
Boekwaarden	2.001.420	2.086.252	177.244	193.079
Mutaties:				
Investeringsen (inclusief aankoop)	41.862	19.608	139	123
Desinvesteringsen:				
* Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-2.548	-1.151	-520	-751
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	-2.995	-4.504	-238	-402
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	0	0	0	0
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen:				
* Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.184	4.528	0	0
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	0	0	0	0
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-1.019	-503	0	0
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:				
* Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-1.093	0	1.093
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	0	-84	0	84
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	0	234	0	-234
Mutatie waardering op marktwaarde				
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	-202.443	-103.371	-5.557	-14.915
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-4.789	1.505	-1.335	-833
Overige waardeveranderingen van mva	0	0	0	0
Totaal mutaties	-161.748	-84.832	-7.510	-15.836
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	984.489	934.991	120.503	120.884
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	883.649	1.089.086	60.206	66.001
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-28.465	-22.657	-10.976	-9.641
Boekwaarden	1.839.672	2.001.420	169.734	177.244

Onder de herclassificatie DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn geen verhuurgelegenheden verantwoord die als gevolg van doelgroepwijziging (samenvoeging) zijn overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2023 17.715 (31-12-2022: 17.770) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is, conform de laatst ontvangen aanslag BSGW peildatum 01-01-2023, in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 2.852 miljoen (2022 peildatum 01-01-2021: € 2.483 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2023	2023
Stand per 1 januari	2.001.420	177.244
Voorraadmutaties	3.306	-787
Objectgegevens:		
- WOZ-waarde	-10.796	-548
- Contracthuur	-13.579	693
- Maximale huur	11.200	356
- Overig	13.021	-241
Parameterwijzigingen:		
- Leegwaarde	15.423	1.591
- Disconteringsvoet	-93.139	-1.920
- Exit yield	-62.897	-2.949
- Reguliere huurstijging	33.583	1.701
- Markthuur	19.642	989
- Instandhouding en mutatieonderhoud	-19.740	-1.148
- Overdrachtskosten	-43.472	-3.734
Overig	-14.300	-1.514
Stand per 31 december	1.839.672	169.734

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkosten-stijging	Leegwaarde-stijging
2024	3,80%	5,60%	5,60%	2,00%
2025	2,40%	4,10%	4,10%	2,00%
2026	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%
2027	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%
2028	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%
2029 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes.
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Ja(Stijging: Ja)	Prijsinflatie	-/- 0,4% en -/- 1,8%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	3,26% - 15,38%
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2%	0% - 2%
	Disconteringsvoet	Ja	5,15% - 8,02%	4,51% - 13,65%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	Regulier: 4 % en Studenten: 5%-47%	Regulier: 4 % en 44% Studenten: 5%-45%
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 408 - € 2.339	€ 56 - € 3.804
	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: Ja)	Prijsinflatie	0,5% - 3,9%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	0,30% - 14,50%
	Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
	Disconteringsvoet	Ja	9,42% 10,33%	5,00% - 16,00%
	Mutatie- en verkoopkans	Nee	nvt	nvt
	Onderhoud m2 BVO	Nee	€ 6,88 - € 8,36	€ 6,88 - € 8,36
	Mutatie onderhoud m2 BVO	Nee	€ 11,78 - € 53,45	€ 11,78 - € 53,45
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt
	Schematische vrijheid	Ja	nvt	Inschatting looptijd contract, mutatiekans en huurvrije periode
Parkeergelegenheden	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt
	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Ja)	Prijsinflatie	-/- 0,4% en -/- 1,8%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde	5,00% en 7,75%
	Leegwaarde(stijging)	Ja	prijsinflatie	0% - 2,00%
	Disconteringsvoet	Ja	7,69% - 7,78%	6,95% - 9,00%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	4,83% -13,78%	5,00% - 12,00%
	Onderhoud	Ja	€ 63,48 - € 213,72	€ 60 - € 244
	Mutatie onderhoud	Nee	nvt	nvt
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt
Intramuraal zorgvastgoed	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt
	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Ja)	Prijsinflatie	0,5% - 3,9%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	4,65% - 8,25%
	Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
	Disconteringsvoet	Ja	8,42% - 9,26%	5,25% - 7,25%
	Mutatie- en verkoopkans	Nee	nvt	nvt
	Onderhoud	Nee	€ 11,11	€ 11,11
	Mutatie onderhoud	Nee	€ 20,98 - € 35,81	€ 20,98 - € 35,81
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt
	Schematische vrijheid	Ja	geen norm	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.

Woongelegen-heden	BOG/MOG per m2 vvo per jaar	Parkeergelegen-heden	Intramuraal zorg-vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 121	€ 2	€ 35
Hoogste waarde	€ 1.775	€ 356	€ 115
Gemiddelde waarde	€ 780	€ 94	€ 86

Exit Yield

De 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. Verder is de 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	3,26%	30,00%	5,00%
Hoogste waarde	15,38%	14,50%	7,75%
Gemiddelde waarde	6,95%	7,27%	6,16%

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	€ 5.000
Hoogste waarde	€ 583.298	nvt	€ 17.500
Gemiddelde waarde	€ 187.283	nvt	€ 14.780

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is op 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	4,51%	5,00%	6,95%
Hoogste waarde	13,65%	16,00%	9,00%
Gemiddelde waarde	7,41%	7,61%	7,32%

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	5,00%
Hoogste waarde	45,00%	nvt	12,00%
Gemiddelde waarde	10,39%	nvt	7,91%

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.

Woongelegen-heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen-heden	Intramuraal zorg-vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 56	€ 6,88	€ 60
Hoogste waarde	€ 3.804	€ 8,36	€ 244
Gemiddelde waarde	€ 1.223	€ 7,71	€ 159

Verzekeringen

Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2023 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 16.577 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 2023 € 1.276,4 miljoen (ultimo 2022 € 1.255,3 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 beleids-waarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip.

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

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 beleids-waarde (x € 1.000)	Procentuele impact
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-105.468	-8,3%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	68.114	5,3%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-94.785	-7,4%

Marktwaarde versus beleidswaarde:

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	(x € 1.000,-)
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.839.672	169.734
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	134.067	9.180
Betaalbaarheid (huren)	-315.801	-2.296
Kwaliteit (onderhoud)	-379.088	-26.516
Beheer (beheerkosten)	-148.696	-3.868
Totaal	-709.518	-23.499
Beleidswaarde	1.130.154	146.235

10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	7.969	11.976
Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen: (x € 1.000,-)		
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
Stand per 31 december voorgaand jaar		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.994	7.809
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.019	-674
Boekwaarden	11.976	7.135
Mutaties		
Investerings	8.204	9.438
Desinvesterings	0	0
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	-9.165	-4.025
Herclassificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	4.666	6.026
Afwaardering	-7.711	-6.599
Totaal mutaties	-4.007	4.841
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.347	12.994
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.378	-1.019
Boekwaarden	7.969	11.976

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). In de periode 2024 t/m 2028 zal naar verwachting 22 projecten (818 eenheden) in gebruik worden genomen.

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.3.1 Deelnemingen

	31-dec-2023	31-dec-2022
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	70	60
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	3.560	3.789
Totaal deelnemingen	3.630	3.850

De deelnemingen betreffen:		Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-dec-2023
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	29	211
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	-73	0

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2023' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2023.

Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2023	2022
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 16 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:	2023	2022
Stand 1 januari	60	85
Dividenduitkering	0	-18
Aandeel resultaat deelneming	10	-6
Stand per 31 december	70	60

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:	2023	2022
Stand per 1 januari	3.789	4.620
Aandeel resultaat	-229	-830
Stand per 31 december	3.560	3.789

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-2023	31-dec-2022
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:	2023	2022
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

(x € 1.000,-)

10.3.3 Latente belastingvorderingen

	31-dec-2023	31-dec-2022
Stand per 31 december		
Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	2.908	2.934
Actieve belastinglatentie verlofuren	122	0
Actieve belastinglatentie Nedereind	263	0

Totaal latente belastingvorderingen	3.293	2.934
-------------------------------------	-------	-------

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 het onroerend goed. Daarom is voor deze post een latentie gevormd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering per 31 december 2023 bedraagt 9,3 jaar.

De in 2019 tot en met 2023 niet in aftrek genomen rente bedraagt totaal € 71,2 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 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:	2023	2022
Fiscale waarde afschrijvingspotentieel per 31 december	14.410	14.178
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,37% (2022: 2,36%)	11.273	11.372
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2022: 25,8%)	2.908	2.934
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 322 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De looptijd van de latentie is 9,3 jaar.		

Latentie betreffende verlofuren

De latentie betreft het verschil tussen de commerciële en fiscale verwerking verlofuren. Als gevolg van het fiscaal niet accepteren van de kosten verlofuren is met ingang van 2023 de latentie verlofuren gevormd.

De latentie betreffende verlofuren is als volgt te specificeren:	2023	2022
Fiscale waarde verlofuren per 31 december	471	0
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,37%	471	0
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8%	122	0
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 122 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De looptijd van de latentie is 1 jaar.		

Latentie betreffende Nedereind

De latentie betreft het verschil tussen de commerciële en fiscale verwerking Nedereind. Als gevolg van het fiscaal niet accepteren van de afwaardering Nedereind is met ingang van 2023 de latentie verlofuren gevormd.

De latentie betreffende Nedereind is als volgt te specificeren:	2023	2022
Fiscale waarde Nedereind per 31 december	1.018	0
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,37%	1.018	0
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8%	263	0
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 263 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De looptijd van de latentie is 1 jaar.		

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen en op lange termijn tot nul resulterende verschillen

De niet opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen heeft betrekking op rentelasten (ATAD) en de op lange termijn tot nul resulterende verschillen hebben betrekking op vastgoed. 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
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.009.407	1.558.399	451.008	116.360
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	8.587	69.734	-61.147	-15.776
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	7.273	8.259	-986	-254
Rentelasten (ATAD)	0	71.328	-71.328	-18.403
	2.025.267	1.707.719	317.548	81.927

(x € 1.000,-)

10.3.4 Leningen u/g	31-dec-2023	31-dec-2022		
Het betreft de volgende leningen:				
Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	478	509		
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	438	476		
Leningen u/g Nedereind B.V.	0	0		
Totaal leningen u/g	916	985		
Het verloop van de leningen u/g is als volgt:				
	2023	2022		
Stand per 1 januari	985	1.173		
Mutaties in het boekjaar:				
Bij: Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	0	5		
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-31	-30		
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-37	-35		
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	0	-129		
Stand per 31 december	916	985		
Het aandeel van de leningen u/g met een looptijd korter dan 1 jaar is € 72.000				
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	240	1.748
Af: aflossingen ontvangen in boekjaar	-31	-37	0	-69
Af: aflossingen voorgaande jaren	-239	-284	-240	-763
Bij/Af: waardeverandering verstrekte lening	0	0	0	0
Stand per 31 december	478	438	0	916

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. Naar aanleiding hiervan is een bij de notaris gestald bedrag van € 123.000 uitbetaald aan Woonpunt. Begin 2023 is Nedereind B.V. failliet verklaard. Woonpunt is momenteel in overleg met de curator om vast te stellen of er nog ontvangsten verwacht kunnen worden. Uit voorzichtigheid zijn voorsnog de te ontvangen bedragen voor de restant hoofdsom, de verschuldigde rente en de provisie volledig voorzien.

	31-dec-2023	31-dec-2022
10.3.5 Derivaten	81.958	81.080
Het verloop van derivaten is als volgt:		
	2023	2022
Stand per 01 januari:		
Derivaten a.g.v doorzak	66.409	61.625
Derivaten a.g.v afkoop	14.671	15.172
Totaal	81.080	76.797
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. doorzak	5.119	10.083
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. afkoop	0	0
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. doorzak	-3.740	-5.298
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. afkoop	-501	-501
Stand per 31 december:		
Derivaten a.g.v doorzak	67.788	66.409
Derivaten a.g.v afkoop	14.170	14.671
Totaal derivaten	81.958	81.080
Het aandeel van de derivaten met een looptijd korter dan 1 jaar is € 4.156.		

In 2023 is één derivaat geherstructureerd middels een doorzakconstructie. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) van de leningen is als financiële vaste activa (uitgesteld hedgeresultaat) verantwoord.

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

10.3.6 Overige vorderingen	31-dec-2023	31-dec-2022
Starters Renteregeling	85	103
Waarborgsom	19	0
Totaal overige vorderingen	104	103
Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:		
	2023	2022
Stand per 1 januari	103	123
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Starters Renteregeling	-21	-20
Af: Starters Renteregeling	2	0
Bij: Waarborgsom	19	0
Stand per 31 december	104	103

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

Waarborgsom
De waarborgsom betreft de in 2023 betaalde waarborg Beersdalweg 104.

VLOTTENDE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.4 VOORRADEN

31-dec-202331-dec-2022

10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

00

Het verloop van vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:	2023	2022
Stand per 1 januari	0	168
Investerings (inclusief aankoop)	0	0
Desinvesteringen	0	-168
Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	0	0
Waardevermeerderingen / -verminderingen verhuureenheden naar materiële vaste activa in exploitatie	0	0
Stand per 31 december	0	0

In 2021 is 1 woning, verkocht middels Slimmer kopen, teruggekocht. De woning is meteen in de verkoop gegaan en in 2022 verkocht.

31-dec-202331-dec-2022

10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

619616

Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	2023	2022
Stand per 1 januari	616	614
Mutaties		
Investerings	3	1
Desinvesteringen	0	0
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	0	0
Totaal mutaties	3	1
Stand per 31 december	619	616

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-202331-dec-2022

Voorraad onderhoudsmaterialen

134125

Totaal overige voorraden

134125

10.5 VORDERINGEN

(x € 1.000,-)

10.5.1 Huurdebiteuren

31-dec-202331-dec-2022

Huurachterstanden		
Zittende huurders	1.352	1.136
Vertrokken huurders	751	920
	2.103	2.056

Overige vorderingen		
Zittende huurders	165	111
Vertrokken huurders	1.601	1.959
	1.766	2.070

Af: voorziening huurdebiteuren		
Zittende huurders	-232	-185
Vertrokken huurders	-2.281	-2.739
	-2.513	-2.924

Totaal huurdebiteuren

1.3561.202

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 1,11% (in 2022 was dit 0,94%).

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 2023. 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:	2023	2022
Stand per 1 januari	2.924	3.215
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-1.056	-873
Bij: Dotatie boekjaar	645	582
Stand per 31 december	2.513	2.924

10.5.2 Overheid

31-dec-202331-dec-2022

Vorderingen op gemeenten	17	72
--------------------------	----	----

Totaal vorderingen op overheid

1772

10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

31-dec-202331-dec-2022

Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	604	753
---	-----	-----

Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

604753

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	31-dec-2023	31-dec-2022
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	2
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	604	751
Stand per 31 december	604	753

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

10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

31-dec-202331-dec-2022

Vennootschapsbelasting	3.319	1.832
------------------------	-------	-------

Belastingen en premies sociale verzekering

3.3191.832

10.5.5 Overige vorderingen

31-dec-202331-dec-2022

Overige vorderingen	130	43
---------------------	-----	----

Totaal overige vorderingen

13043

10.5.6 Overlopende activa

31-dec-202331-dec-2022

Vooruitbetaald inzake aankoop materialen	0	5.635
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouville	460	437
Te vorderen rente	51	52
Te vorderen inzake schades	0	32
Nog te ontvangen Scharwijerveld	45	19
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	0	0
Overige posten	26	85

Totaal overlopende activa

5826.260

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

	(x € 1.000,-)	
10.6 LIQUIDE MIDDELEN	31-dec-2023	31-dec-2022
Kas	0	1
Rekening-courant	1.363	4.839
Spaartegoeden	5.664	549
Kruispost	0	0
Totaal liquide middelen	7.027	5.389

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking.

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 2023 is in totaal € 966,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 1.163,9 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 waarderen marktwaarde 2023 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 € 733 miljoen. Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit en aannames die ten grondslagen liggen aan de berekening van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

10.8 VOORZIENINGEN	31-dec-2023	31-dec-2022
10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2023	2022
Saldo per 1 januari	19.286	7.962
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	19.836	28.734
Af: Onttrekking in het boekjaar	-28.431	-17.410
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.691	19.286

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 reorganisatie	2023	2022
Saldo per 1 januari	139	194
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	0	60
Af: Onttrekking in het boekjaar	-139	-114
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
Totaal voorziening reorganisatie	0	139

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 € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.3 Overige voorzieningen	31-dec-2023	31-dec-2022
Voorziening uitgestelde beloningen	266	234
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	394	384
Totaal overige voorzieningen	660	618



	(x € 1.000,-)	
10.8.3.1 Voorziening uitgestelde beloningen	2023	2022
Saldo per 1 januari	234	282
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	58	-28
Af: Onttrekking in het boekjaar	-27	-20
Totaal voorziening uitgestelde beloningen	266	234

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubilea-uitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2023 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,49%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 34.572 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.3.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	2023	2022
Saldo per 1 januari	384	372
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	48	40
Af: Onttrekking in het boekjaar	-37	-29
Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	394	384

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 31-12-2023. 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 3,194% en een indexering van 4,8%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 45.321 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

10.9.1 Leningen overheid	31-dec-2023	31-dec-2022
Leningen overheid	527	726
Totaal leningen overheid	527	726
10.9.2 Leningen kredietinstellingen	31-dec-2023	31-dec-2022
Leningen kredietinstellingen	562.483	537.388
Totaal leningen kredietinstellingen	562.483	537.388

Het verloop van de leningen overheid en kredietinstellingen is als volgt:			
	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2023			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	47	40.851	40.898
Opgenomen onder schulden op lange termijn	726	537.388	538.114
Totaal	773	578.239	579.012
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	109.000	109.000
Af: Niet opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Agio lening Vestia	0	0	0
Totaal gestorte leningen	0	109.000	109.000
Af: Aflossing	213	59.662	59.875
Af: Afgeloste deel	0	16.500	16.500
Variabele Hoofdsom Lening			
Af: Vrijval op agio lening Vestia	0	189	189
Totaal aflossingen	213	76.351	76.564
Stand per 31 december 2023	560	610.888	611.448
Opgenomen onder schulden op korte termijn	32	48.405	48.437
Opgenomen onder schulden op lange termijn	527	562.483	563.010

Het agio lening Vestia is in 2021 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.

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 2023: € 27,1 miljoen. De overige leningen (€ 583,8 miljoen) zijn aangetrokken onder borgstelling van het WSW.

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

(x € 1.000,-)					
Specificaties leningenportefeuille					
Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2023					
	Agio leningruil Vestia	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	0	58.000	0	0	58.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	0	48.184	11.000	0	59.184
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	0	62.224	0	12.000	74.224
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	0	4.132	0	0	4.132
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	0	560	0	0	560
Looptijd langer dan 20 jaar	0	297.374	0	110.000	407.374
		470.474	11.000	122.000	603.474
Subtotaal per 31 december 2023 exclusief agio leningruil Vestia					
Looptijd langer dan 20 jaar	7.974				7.974
Totaal per 31 december 2023 inclusief agio leningruil Vestia	7.974	470.474	11.000	122.000	611.448
Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2022					
	Agio leningruil Vestia	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar		39.000	0	0	39.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar		71.849	24.000	0	95.849
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar		84.115	0	12.000	96.115
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar		6.720	0	0	6.720
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar		592	0	0	592
Looptijd langer dan 20 jaar		203.574	19.000	110.000	332.574
		405.850	43.000	122.000	570.850
Subtotaal per 31 december 2022 exclusief agio leningruil Vestia					
Looptijd langer dan 20 jaar	8.162				8.162
Totaal per 31 december 2022 inclusief agio leningruil Vestia	8.162	405.850	43.000	122.000	579.012
Vastrentende leningen					
				31-dec-2023	31-dec-2022
Restschuld				470.475	405.850
Gemiddelde rente				2,97%	2,90%
Gemiddelde looptijd (in jaren)				24,69	21,90
Leningen met variabele rente					
				31-dec-2023	31-dec-2022
Restschuld				11.000	43.000
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)				4,02%	2,01%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)				4,88%	3,75%
Gemiddelde looptijd (in jaren)				4,00	20,35
Basisrente-leningen					
				31-dec-2023	31-dec-2022
Restschuld				122.000	122.000
Gemiddelde rente				3,92%	3,93%
Gemiddelde looptijd (in jaren)				33,07	34,07
Totaal					
				31-dec-2023	31-dec-2022
Restschuld				603.474	570.850
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)				3,18%	3,05%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)				3,19%	3,18%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)				26,01	24,39
Reële waarde				697.209	609.252

Rente		
	31-dec-2023	31-dec-2022
Roll over/VHL, bandbreedte -/-0,598% en 2,506%	11.000	43.000
0% - 1%	56.254	56.595
1%- 2%	48.487	48.518
2% - 3%	108.232	101.160
3% - 4%	243.985	194.239
4% - 5%	80.134	61.186
Meer dan 5%	55.382	66.152
Totaal	603.474	570.850
Renteherzieningsperiode		
	31-dec-2023	31-dec-2022
Geen	469.914	402.755
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden	11.000	43.000
Van 1 tot 5 jaar	0	0
Van 5 tot 10 jaar	82.000	94.503
Meer dan 10 jaar	40.560	30.592
Totaal	603.474	570.850

Specificaties derivatenportefeuille

Nominale waarde en eindjaar		
	31-dec-2023	31-dec-2022
Eindjaar	Nominale waarde	Nominale waarde
2023	0	19.000
2024 - 2033	11.000	11.000
2044 - 2053	0	0
2054 - 2063	0	19.000
Eindtotaal	11.000	49.000

In het kader van de optimalisatie van de financieringsportefeuille en een optimalisatie van het risicoprofiel heeft Woonpunt in 2023 een derivaat laten doorgezakken. Er zijn geen nieuwe derivaten afgesloten.

Naar geldgever		
	31-dec-2023	31-dec-2023
	Nominale waarde	Marktwaaarde
Deutsche Bank	0	0
ING	11.000	-1.020
Totaal	11.000	-1.020

Naar ingangsjaar		
	31-dec-2023	31-dec-2022
Lopend	11.000	30.000
2023	0	19.000
Totaal	11.000	49.000

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 meege-nomen. Bij het contant maken is rekening gehouden met een liquiditeitsopslag. Deze liquiditeitsopslag is gebaseerd op de markttarieven ultimo 2023.



10.9.3 Novaties	31-dec-2023	31-dec-2022
Novaties	63.991	62.754
Novaties	63.991	62.754
Het verloop van de novaties is als volgt:	2023	2022
Stand per 1 januari		
Opgenomen onder schulden op korte termijn	3.655	4.975
Opgenomen onder schulden op lange termijn	62.754	56.650
Totaal	66.409	61.625
Mutaties:		
Bij: Novaties a.g.v. doorzak in het boekjaar	5.119	10.083
Af: Vrijval	-3.740	-5.298
	1.379	4.784
Stand per 31 december	67.788	66.409
Opgenomen onder schulden op korte termijn	3.797	3.655
Opgenomen onder schulden op lange termijn	63.991	62.754

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-2023	31-dec-2022
Waarborgsommen	71	141
Rente waarborgsommen	3	4
Totaal overige schulden	73	145

10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN (x € 1.000,-)

10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden	31-dec-2023	31-dec-2022
Aflossingsverplichting langlopende schulden	48.437	40.898
Aflossingsverplichting novaties	3.797	3.655
Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden	52.234	44.553

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-2023	31-dec-2022
Schulden aan leveranciers	4.461	3.937
Totaal schulden aan leveranciers	4.461	3.937

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-2023	31-dec-2022
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	46
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	46

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:	2023	2022
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	0	1
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	0	45
Stand per 31 december	0	46

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-dec-2023	31-dec-2022
Vennootschapsbelasting	0	865
Loonheffing	481	550
Sociale lasten	213	209
Omzetbelasting	3.897	4.676
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	4.592	6.299

10.10.5 Overige schulden	31-dec-2023	31-dec-2022
Totaal overige schulden	322	647

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	322	647
Stand per 31 december	322	647

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-2023	31-dec-2022
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.837	6.093
Vooruitontvangen subsidies	1.889	1.765
Vooruitontvangen huren	1.343	1.594
Nog te betalen onderhoudskosten	1.450	1.337
Nog niet opgenomen verlofuren	471	452
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouville B.V.	460	437
Nog niet vervallen rente derivaten	153	241
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	145	167
Nog te betalen inzake schades	237	166
Nog te betalen taxatiekosten	92	138
Nog te betalen kosten algemeen beheer	6	101
Nog te betalen verhuurderbijdrage huurcommissie	0	38
Nog te betalen huisvestingskosten	48	35
Nog te betalen personeelskosten	54	23
Nog te betalen advieskosten	28	9
Nog te betalen kosten ICT	0	1
Te betalen rente rc-banken	6	0
Nog te betalen rente disagio WSW	0	0
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	581	20
Totaal overlopende passiva	13.801	12.617

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

10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

(x € 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	377
Te betalen tussen één en vijf jaar	11
Te betalen na vijf jaar	0

10.11.2 Investeringsverplichtingen

Per balansdatum heeft Woonpunt voor één nieuwbouwproject en een zevental renovatie projecten verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 48,0 miljoen. Van deze verplichting is € 30,0 miljoen ten laste van 2023 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2023 resteert een verplichting van € 18,0 miljoen.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,96 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 2028 naar verwachting in totaal € 0 moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Over 2023 is geen saneringsheffing geheven.

10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligo-heffing 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,82 miljoen) en het gecommiteerde obligo middels een obligolening van € 15,5 miljoen.

Woonpunt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 6,2 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 € 1,9 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 € 4,1 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 belastingenschuld 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 Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)

Op basis van de “Wet minimumbelasting 2024” die is gebaseerd op de zogenaamde Pijler 2 model rules van de OESO, zijn Nederlandse ondernemingen met een (geconsolideerde) groepsomzet van meer dan € 750 miljoen verplicht een toelichting op te nemen over de gevolgen van deze wetgeving voor hun belastingpositie. De geconsolideerde jaaromzet van Woonpunt ligt ver beneden de genoemde omzetgrens van € 750 miljoen, zodat de regels van de Wet minimumbelasting 2024 op Woonpunt niet van toepassing zijn en kan derhalve een toelichting achterwege blijven.

10.11.12 Claims

Woonpunt heeft geen claims of aansprakelijkheden van aanzienlijke omvang ontstaan.

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 2023

(x € 1.000,-)

	2023	2022
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	2023	2022
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	512	462
Afschrijving overige zaken in exploitatie	0	0
Totale afschrijving	512	462

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

Personeelskosten	2023	2022
Lonen en salarissen inclusief vakantietoeslag	10.679	9.985
Sociale lasten	1.733	1.538
Pensioenpremie	1.259	1.202
Inhuur personeel	3.122	2.715
Overige personeelskosten	834	707
Toegerekende personeelskosten aan ERP	-760	-147
Toegerekende personeelskosten aan materiële vaste activa	-810	-1.128
Totaal personeelskosten	16.056	14.872

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	985	860
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.488	4.815
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.794	6.569
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	0	0
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	71	89
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	173	163
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	2.545	2.378
Totaal toegerekende personeelskosten	16.056	14.872

Werknemers

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 190 werknemers (2022: 180) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 177,46 (2022: 168,21). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

Overige bedrijfslasten	2023	2022
Automatiseringskosten	2.262	2.023
Kosten algemeen beheer	1.566	1.629
Huisvestingskosten	1.394	1.028
Kosten nieuw ERP systeem	3.375	343
Advieskosten	376	214
Overige exploitatielasten	0	0
Totaal overige bedrijfslasten	8.972	5.237

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	600	334
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.934	1.594
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.865	2.427
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	0	0
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	42	30
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	92	53
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	1.438	799
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	8.972	5.237

	(x € 1.000,-)	
11.1 Exploitatie vastgoedportefeuille	2023	2022
11.1.1 Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	115.787	114.631
Af: Huurderving wegens leegstand	-3.942	-3.696
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-194	-81
Totaal huuropbrengsten	111.651	110.854

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 minderopbrengst als gevolg van de verkoop van 7 verhuurgelegenheden bestaand bezit.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:	2023	2022
Eijsden-Margraten	4.513	4.389
Gulpen-Wittem	2.642	2.790
Heerlen	32.835	32.799
Maastricht	60.252	59.699
Meerssen	697	693
Sittard-Geleen	9.709	9.498
Stein	386	369
Vaals	63	70
Valkenburg aan de Geul	554	545
	111.651	110.854

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	5.136	4.699
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud	956	939
Vergoedingen glasverzekering eigen risico	182	183
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	100	87
	6.375	5.908
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid abonnement huurdersonderhoud	-23	-20
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid glasverzekering eigen risico	-4	-4
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-2	-2
	-29	-26
Saldi te verrekenen met huurders	-321	-716
Totaal opbrengsten servicecontracten	6.026	5.167

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	2023	2022
De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	4.816	3.984
Kosten onderhoudsabonnement	603	510
Glasverzekering eigen risico	270	166
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	108	102
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	5.797	4.762

De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	985	860
Overige bedrijfslasten	600	334
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	1.586	1.194
Totaal lasten servicecontracten	7.383	5.955

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2023	2022
De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	204	225
Kosten energiebedrijven inzake leegstand	292	-22
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	124	102
Aftopping kosten leveringen en diensten	50	95
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	190	107
Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	860	507
De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	5.488	4.815
Overige bedrijfslasten	2.934	1.594
Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.422	6.409
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.282	6.916

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	14.451	15.792
Planmatig en contractonderhoud	26.022	19.229
Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	40.473	35.021
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	6.794	6.569
Overige bedrijfslasten	3.865	2.427
Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	10.659	8.995
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	51.133	44.016

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Belastingen	6.501	6.365
Verzekeringen	857	703
Kosten algemeen beheer	665	571
Vervolgingskosten	180	242
Contributie landelijke federatie	98	94
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	76	75
Verhuurderbijdrage huurcommissie	50	38
Verhuurderheffing	0	6.996
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	24
Totaal direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.441	15.108
De indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.441	15.108

Als gevolg van een aanpassing in de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties mogen met ingang van boekjaar 2022 geen indirecte kosten meer worden toegerekend aan overige directe operationele lasten exploitatie bezit. De vergelijkende cijfers 2022 zijn eveneens aangepast.

11.2 Verkocht vastgoed in ontwikkeling	2023	2022
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	0	8
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	22
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	0	30



	(x € 1.000,-)	
11.3 Verkoop vastgoedportefeuille	2023	2022
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	1.507	1.241
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-71	-89
Overige bedrijfslasten	-42	-30
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	-114	-119
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.080	-950
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	313	172
11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille	2023	2022
11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-9.528	-6.377
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-16.183	-28.108
Voorraden:		
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-25.711	-34.485
11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-181.192	-85.304
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-6.892	-15.748
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-188.084	-101.052
11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2023	2022
Waardeverandering DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
11.5 Overige activiteiten		
11.5.1 Opbrengst overige activiteiten	2023	2022
Vergoeding administratie leveringen en diensten	211	174
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	145	142
Opbrengst zendmasten	66	59
Opbrengst warmtewet	46	45
Overige opbrengsten	79	43
Totaal opbrengst overige activiteiten	548	463

	(x € 1.000,-)	
11.5.2 Kosten overige activiteiten	2023	2022
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	497	431
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	497	431
De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	173	163
Overige bedrijfslasten	92	53
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	265	215
Totaal kosten overige activiteiten	762	646
11.6 Overige organisatiekosten	2023	2022
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Obligoheffing	823	278
Accountantskosten	230	259
Kosten RvC	101	92
Kosten treasury	43	46
Volkshuisvestelijke bijdrage overname lening Vestia	0	0
Kosten algemeen beheer	0	0
Totaal direct toerekenbare overige organisatiekosten	1.196	676
De indirect toerekenbare overige organisatiekosten te verdelen in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toerekenbare overige organisatiekosten	0	0
Totaal overige organisatiekosten	1.196	676
11.7 Leefbaarheid	2023	2022
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	832	629
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	2.545	2.378
Overige bedrijfslasten	1.438	799
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	3.983	3.177
Totaal kosten leefbaarheid	4.815	3.806

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	2023	2022
1. Controle van de jaarrekening	249	220
2. Andere controlewerkzaamheden	30	39
3. Fiscale advisering	0	0
4. Andere niet-controlediensten	0	0
Totale honoraria onafhankelijk accountant	279	259

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 accountants-organisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, 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	2023	2022
Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	0	5
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	5
11.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste active behoren en van effecten	2023	2022
Rente lening Corioveste II De Heugden	25	27
Rente lening Corioveste III De Heugden	23	25
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	49	52
11.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
Rente op uitgezette middelen	9	0
Overige rentebaten	47	51
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	56	51

	(x € 1.000,-)	
11.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	18.519	16.859
Rente swaps	306	2.170
Rente afkoop derivaten	501	501
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	155	181
Rente op uitgezette middelen	22	61
Agio overname lening Vestia	-189	-188
Overige rente	21	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	19.335	19.584

11.9 Belastingen	2023	2022
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	-1.253	-3.865
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voorgaande boekjaren	-1.171	812
Mutatie latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie	0	0
Mutatie latentie betreffende leningen o/g	0	0
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-26	-587
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	0	0
Mutatie latentie verlofuren	122	0
Mutatie latentie Nedereind	263	0
Mutatie latentie agio leningruil Vestia	0	-1.051
Totaal belastingen	-2.065	-4.690

Het belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering voorgaande boekjaren is grotendeels het gevolg van:

1. De definitief ontvangen WOZ-waarden verwerkt bij de aangifte VPB 2021 ad. € 0,7 miljoen.
2. De hogere correctie onderhoud - verbetering ad. -€ 0,7 miljoen.
3. Het verschil in verkoopresultaat (inclusief HIR) ad. -€ 0,1 miljoen.
4. De nadere voorlopige aanslag VPB 2022 ad. -€ 1,5 miljoen.
5. Correctie afschrijving ad. € 0,2 miljoen.
6. Overige correcties ad. € 0,2 miljoen.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De afwijkende effectieve belastingdruk ad. -1,0% (2022: -4,0%) wordt veroorzaakt door de fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

	2023	2022
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-197.719	-116.286
Permanente verschillen:		
Deelnemingsvrijstelling	219	836
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	17.501	15.199
Gemengde kostenafrek	42	39
Investeringsafrek	-33	0
Totaal permanente verschillen	17.730	16.075
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijving Vastgoed in exploitatie	-1.760	-1.865
Afschrijving Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	162	132
Verkoopresultaat Vastgoed in exploitatie	325	208
Verkoopresultaat Voorraad	0	0
Dotatie herinvesteringsreserve	-752	-420
Correctie waardeverandering Vastgoed in exploitatie	213.894	135.806
Correctie onderhoud-verbetering	-27.031	-14.350
Correctie overige personeelskosten	59	20
Vrijval disagio	0	-4.175
Totaal tijdelijke verschillen	184.897	115.356
Belastbare winst	4.908	15.144
Verliesverrekening	0	0
Belastbaar bedrag	4.908	15.144

11.10 Resultaat deelnemingen	2023	2022
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	-229	-830
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	10	-6
Totaal resultaat deelnemingen	-219	-836

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

11.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A		31-dec-2023	31-dec-2022
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.273	7.558
		7.273	7.558
Vastgoedbeleggingen	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.839.672	2.001.420
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	169.734	177.244
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	7.969	11.976
		2.017.375	2.190.640
Financiële vaste activa	10.3 / 14.3.1		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1.1	0	170
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.1.2	7.286	7.582
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Andere deelnemingen		0	0
Latente belastingvorderingen	10.3.3	3.293	2.934
Leningen u/g	10.3.4	916	985
Derivaten	10.3.5	81.958	81.080
Overige vorderingen	10.3.6	104	103
		93.738	93.036
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	10.4 / 14.3.2		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.3.2.1	273	273
Overige voorraden	10.4.3	134	125
		406	398
Vorderingen	10.5 / 14.3.2		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.356	1.202
Overheid	10.5.2	17	72
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	604	753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	3.319	1.832
Overige vorderingen	10.5.5	130	43
Overlopende activa	14.3.2.2	119	5.823
		5.546	9.726
Liquide middelen	14.3.3	4.532	2.927
		2.128.870	2.304.284
T O T A A L A C T I V A			



BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A		31-dec-2023	31-dec-2022
EIGEN VERMOGEN	14.3.4		
Herwaarderingsreserve	14.3.4.1	966.339	1.163.852
Overige reserves	14.3.4.2	648.128	571.593
Resultaat boekjaar	14.3.4.2	-199.784	-120.977
		1.414.683	1.614.467
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	10.691	19.286
Voorziening reorganisatie	10.8.2	0	139
Overige voorzieningen	10.8.3	660	618
		11.351	20.043
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9 / 14.3.5		
Leningen overheid	10.9.1	527	726
Leningen kredietinstellingen	10.9.2 / 14.3.5	561.886	536.791
Novaties	10.9.3	63.991	62.754
Overige schulden	10.9.4	73	145
		626.478	600.416
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10 / 14.3.6		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	52.234	44.553
Schulden aan leveranciers	10.10.2	4.461	3.937
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.6.1	1.409	1.695
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	0	46
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	4.592	6.299
Overige schulden	10.10.5	322	647
Overlopende passiva	14.3.6.2	13.341	12.181
		76.358	69.358
T O T A A L P A S S I V A		2.128.870	2.304.284

13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	111.651	110.854
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	6.026	5.167
Lasten servicecontracten	11.1.3	-7.383	-5.955
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-9.282	-6.916
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-51.133	-44.016
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-8.441	-15.108
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		41.438	44.025
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.1	0	8
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.2	0	22
Toegerekende organisatiekosten	14.4.1.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	30
Verkoop vastgoedportefeuille	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	1.507	1.241
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-114	-119
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-1.080	-950
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		313	172
Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-25.711	-34.485
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	-188.084	-101.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-213.795	-135.538
Overige activiteiten	11.5 / 14.4.2		
Opbrengst overige activiteiten	14.4.2.1	551	466
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-762	-646
Netto resultaat overige activiteiten		-211	-180
Overige organisatiekosten	11.6	-1.196	-676
Leefbaarheid	11.7	-4.815	-3.806
Financiële baten en lasten	11.8 / 14.4.3		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	5
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.4.3.1	301	18
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.4.3.2	23	27
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.4.3.3	-19.311	-19.552
Saldo financiële baten en lasten		-18.987	-19.501
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-197.253	-115.472
Belastingen	11.9	-2.065	-4.690
Resultaat deelnemingen	14.4.4	-467	-814
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-199.784	-120.977

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

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 vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

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

14.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

14.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023

(x € 1.000,-)

14.3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

14.3.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-dec-2023	31-dec-2022
Woonpunt Projecten B.V.	0	170
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Totaal deelnemingen	0	170

Betreft de volgende deelnemingen:	Aandeel in het geplaatste kapitaal in %	Aandeel in het geplaatste kapitaal in €	Verkrijgingsprijs deelneming
Woonpunt Projecten B.V., gevestigd te Maastricht	100	18	0
Het verloop van deze post is als volgt:		2023	2022
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		170	985
Aandeel resultaat deelneming		-467	-814
		-296	170
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		296	0
Stand per 31 december		0	170

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

	31-dec-2023	31-dec-2022
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	7.286	7.582
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	7.286	7.582

De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:	2023	2022
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.	-296	0
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans	7.286	7.582

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

	273	273
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	2023	2022
Stand per 1 januari	273	273
Mutaties		
Investerings	0	0
Desinvesterings	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	0	0
Totaal mutaties	0	0
Stand per 31 december	273	273

14.3.2 Vorderingen

14.3.2.2 Overlopende activa

	31-dec-2023	31-dec-2022
Vooruitbetaald inzake aankoop materialen	0	5.635
Te vorderen rente	48	52
Te vorderen inzake shades	0	32
Nog te ontvangen Scharwijerveld	45	19
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	0	0
Overige posten	26	85
Overlopende activa	119	5.823



	(x € 1.000,-)	
14.3.3 LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Kas	0	1
Rekening-courant	1.023	2.926
Spaartegoeden	3.509	0
Kruispost	0	0
	<u>4.532</u>	<u>2.927</u>

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking.

14.3.4 EIGEN VERMOGEN

14.3.4.1 Herwaarderingsreserve	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	1.163.852	1.291.883
Mutaties:		
Herwaardering	-194.280	-123.125
Verkopen	-743	-494
Sloop	-2.489	-4.412
Totaal mutaties	-197.512	-128.031
Stand per 31 december	<u>966.339</u>	<u>1.163.852</u>

14.3.4.2 Overige reserves	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	450.616	443.561
Mutaties:		
Resultaat	-199.784	-120.977
Herwaardering	194.280	123.125
Verkopen	743	494
Sloop	2.489	4.412
Totaal mutaties	-2.272	7.054
Stand per 31 december	<u>448.344</u>	<u>450.616</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 april 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het negatieve resultaat over 2023 ad € 199,8 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten laste 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 Nouville B.V. aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekte hypothecaire lening van € 597.383. In 2023 heeft op deze lening geen mutatie plaatsgevonden.

14.3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

14.3.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.409	1.695
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	<u>1.409</u>	<u>1.695</u>

14.3.6.2 Overlopende passiva	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.837	6.093
Vooruitontvangen subsidies	1.889	1.765
Vooruitontvangen huren	1.343	1.594
Nog te betalen onderhoudskosten	1.450	1.337
Nog niet opgenomen verlofuren	471	452
Nog niet vervallen rente derivaten	153	241
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	145	167
Nog te betalen inzake schades	237	166
Nog te betalen taxatiekosten	92	138
Nog te betalen kosten algemeen beheer	6	101
Nog te betalen verhuurderbijdrage huurcommissie	0	38
Nog te betalen huisvestingskosten	48	35
Nog te betalen personeelkosten	54	23
Nog te betalen advieskosten	28	9
Nog te betalen ICT kosten	0	1
Te betalen rente rc-banken	6	0
Nog te betalen rente disagio WSW	0	0
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	581	20
Overlopende passiva	<u>13.341</u>	<u>12.181</u>

14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023	<u>2023</u>	<u>2022</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	0	8
14.4.1.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	22

14.4.1.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelkosten	0	0
Overige bedrijfslasten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>	<u>0</u>	<u>30</u>

14.4.2.1 Opbrengst overige activiteiten

Vergoeding administratie leveringen en diensten	211	174
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	145	142
Opbrengst zendmasten	66	59
Opbrengst warmtewet	46	45
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	3	3
Overige opbrengsten	79	43

<u>Totaal opbrengst overige activiteiten</u>	<u>551</u>	<u>466</u>
---	-------------------	-------------------

14.4.3.1 Opbrengst van vorderingen dit tot de vaste activa behoren en effecten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	253	-34
Rente lening Corioveste II De Heugden	25	27
Rente lening Corioveste III De Heugden	23	25
<u>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</u>	<u>301</u>	<u>18</u>

14.4.3.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	23	27
<u>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	<u>23</u>	<u>27</u>

14.4.3.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	18.495	16.835
Rente swaps	306	2.170
Agio afkoop derivaten	501	501
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	155	181
Rente op uitgezette middelen	22	53
Agio overname lening Vestia	-189	-188
Overige rente	21	0
<u>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</u>	<u>19.311</u>	<u>19.552</u>

14.4.4 Resultaat deelnemingen	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	-467	-814
<u>Totaal resultaat deelnemingen</u>	<u>-467</u>	<u>-814</u>

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan. Het negatieve resultaat deelneming betreft het negatief resultaat deelneming van Woonpunt Projecten B.V. Dit negatief 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 2023 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>A C T I V A</u>	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.228	7.558
	7.228	7.558
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.839.672	2.001.420
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.763	11.976
	1.847.435	2.013.396
<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	1.684	1.701
Leningen u/g	916	985
Derivaten	81.958	81.080
Overige vorderingen	103	103
Interne lening	24.950	24.950
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	164.004	168.324
	273.615	277.143
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	126	117
	126	117
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.277	1.157
Overheid	17	32
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.120	1.722
Overige vorderingen	129	43
Overlopende activa	116	5.817
	4.660	8.772
<u>Liquide middelen</u>	-6.710	-5.312
T O T A A L A C T I V A	2.126.354	2.301.674

ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	906.131	1.097.851
Overige reserves	708.336	637.593
Resultaat boekjaar	-199.784	-120.977
	1.414.683	1.614.467
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.176	19.286
Voorziening reorganisatie	0	130
Overige voorzieningen	620	582
	10.796	19.998
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	527	726
Leningen kredietinstellingen	561.886	536.791
Novaties	63.991	62.754
Overige schulden	18	26
	626.422	600.296
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	52.234	44.553
Schulden aan leveranciers	4.326	3.748
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.339	5.918
Overige schulden	374	675
Overlopende passiva	13.179	12.017
	74.452	66.912
T O T A A L P A S S I V A	2.126.354	2.301.674

15.2 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	2023	2022
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	102.986	102.527
Opbrengsten servicecontracten	5.729	4.893
Lasten servicecontracten	-6.984	-5.613
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.699	-6.397
Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.353	-41.766
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.868	-14.564
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.811	39.080
<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	1.509	851
Toegerekende organisatiekosten	-107	-111
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.080	-599
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	322	142
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.052	-34.485
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-181.194	-85.304
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-205.245	-119.789
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	318	247
Kosten overige activiteiten	-707	-599
Netto resultaat overige activiteiten	-389	-352
<u>Overige organisatiekosten</u>	-1.165	-655
<u>Leefbaarheid</u>	-4.815	-3.806
<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	49	52
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54	26
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.289	-19.546
Rentebaten interne lening	499	584
Saldo financiële baten en lasten	-18.688	-18.884
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-193.169	-104.262
<u>Belastingen</u>	-2.295	-4.107
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB	-4.320	-12.608
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-199.784	-120.977

15.3 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	2023	2022
<u>Operationele activiteiten</u>		
<u>Ontvangsten:</u>		
Huren	102.921	102.631
Vergoedingen	4.226	3.942
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	961	842
Rente ontvangsten	560	647
Saldo ingaande kasstromen	108.668	108.062
<u>Uitgaven:</u>		
Erfpacht	-14	-15
Personeelsuitgaven	-13.305	-12.083
Onderhoudsuitgaven	-40.861	-37.249
Overige bedrijfsuitgaven	-24.370	-20.035
Renteuitgaven	-18.313	-19.400
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-945	-349
Verhuurderheffing	0	-6.996
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-667	-604
Vennootschapsbelasting	-4.489	-6.070
Saldo uitgaande kasstromen	-102.964	-102.801
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.704	5.261
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	1.547	1.825
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.547	1.825
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-5.958	-8.071
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-33.283	-21.192
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-1.873	-601
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-163	-404
Externe kosten bij verkoop	-40	-16
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-41.317	-30.284
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-39.770	-28.459
<u>FVA</u>		
Ontvangsten verbindingen	0	4.250
Ontvangsten overig	62	89
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-19	-5
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	43	4.334
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-39.727	-24.125
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	109.000	90.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
<u>Uitgaand</u>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-76.375	-82.652
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	32.625	7.348
Mutatie liquide middelen	-1.398	-11.516
Beginstand liquide middelen	-5.312	6.204
Mutatie liquide middelen	-1.398	-11.516
Eindstand liquide middelen	-6.710	-5.312



15.4 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>A C T I V A</u>	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
ASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	45	0
	<u>45</u>	<u>0</u>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	169.734	177.244
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	205	0
	<u>169.940</u>	<u>177.244</u>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	170
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.286	7.582
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	1.608	1.233
Leningen u/g	0	0
Overige vorderingen	1	0
	<u>9.077</u>	<u>9.167</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	273	273
Overige voorraden	8	7
	<u>281</u>	<u>280</u>
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	79	44
Overheid	0	40
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	604	753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	199	110
Overige vorderingen	53	29
Overlopende activa	3	17
	<u>938</u>	<u>993</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>11.242</u>	<u>8.240</u>
T O T A A L A C T I V A	<u>191.522</u>	<u>195.924</u>

ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	60.208	66.001
Overige reserves	108.116	114.931
Resultaat boekjaar	-4.320	-12.608
	<u>164.004</u>	<u>168.324</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	516	0
Voorziening reorganisatie	0	8
Overige voorzieningen	40	36
	<u>555</u>	<u>45</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Overige schulden	55	119
Interne lening	24.950	24.950
	<u>25.005</u>	<u>25.069</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	0	0
Schulden aan leveranciers	134	190
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.409	1.695
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	45
Belastingen en premies sociale verzekeringen	253	380
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	162	175
	<u>1.958</u>	<u>2.486</u>
T O T A A L P A S S I V A	<u>191.522</u>	<u>195.924</u>

15.5 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	8.665	8.327
Opbrengsten servicecontracten	296	274
Lasten servicecontracten	-399	-343
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-583	-519
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.780	-2.250
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-573	-544
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.627	4.945
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	8
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	22
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	30
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-2	390
Toegerekende organisatiekosten	-7	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-352
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-10	30
Waardeverandering vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.659	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.890	-15.748
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.549	-15.748
Overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	233	219
Kosten overige activiteiten	-55	-47
Netto resultaat overige activiteiten	178	172
Overige organisatiekosten	-30	-21
Leefbaarheid	0	0
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	5
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	253	-34
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-53	-6
Rentelasten interne lening	-499	-584
Saldo financiële baten en lasten	-299	-617
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-4.084	-11.210
Belastingen	230	-584
Resultaat deelnemingen	-467	-814
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-4.320	-12.608

15.6 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	8.677	8.388
Vergoedingen	166	151
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	157	172
Rente ontvangsten	-34	-33
Saldo ingaande kasstromen	8.966	8.678
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-804	-718
Onderhoudsuitgaven	-2.056	-941
Overige bedrijfsuitgaven	-1.578	-1.251
Renteuitgaven	-540	-602
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5	-4
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-287	-330
Saldo uitgaande kasstromen	-5.270	-3.846
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.696	4.832
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	0	399
Verkoopontvangsten grond	0	8
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	407
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-564	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-128	-61
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	-943
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	-2	-10
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-694	-1.014
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-694	-607
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	128
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	128
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-694	-479
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	0	-4.250
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	-4.250
Mutatie liquide middelen	3.002	103
Beginstand liquide middelen	8.240	8.137
Mutatie liquide middelen	3.002	103
Eindstand liquide middelen	11.242	8.240

16 VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De WNT is van toepassing op Woonpunt. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2023: € 223.000. 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 2023 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	104.000
B	119.000
C	131.000
D	140.000
E	163.000
F	187.000
G	209.000
H	223.000

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 2023 vastgesteld op € 16.720 voor de leden en € 25.080 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 2023 € 209.000, 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.

2023	2022
------	------

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen in dienstverband

Naam	Hazeu W.N.	Hazeu W.N.
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2023 t/m 31-12-2023	1-1-2022 t/m 31-12-2022
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	203.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	187.450	183.756
Beloningen betaalbaar op termijn	21.291	18.990
Totale bezoldiging	208.741	202.746

Naam	Quaedackers R.W.P.A
Functie	Interim Bestuurder
Duur dienstverband	24-3-2022 t/m 15-5-2022
Omvang dienstverband	1 fte
Dienstbetrekking	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.477
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.712
Beloningen betaalbaar op termijn	2.715
Totale bezoldiging	22.427

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	Borgers C.H.M.	Borgers C.H.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC *
Duur dienstverband	1-1-2023 t/m 31-12-2023	1-1-2022 t/m 31-12-2022
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	24.555
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.610	16.434
Totale bezoldiging	13.610	16.434

* Lid RvC periode 1-1-2022 tot en met 31-5-2022 en 1-11-2022 tot en met 31-12-2022.

* Voorzitter RvC periode 1-6-2022 tot en met 31-10-2022.

Naam	van Dijk A.M.C.W.
Functie	Lid RvC
Duur dienstverband	1-9-2023 31-12-2023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.986
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.537
Totale bezoldiging	4.537

Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2023 t/m 31-12-2023	1-1-2022 t/m 31-12-2022
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.610	12.895
Totale bezoldiging	13.610	12.895

Naam	Janssen B.A.A.	Janssen B.A.A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2023 t/m 31-12-2023	1-1-2022 t/m 31-12-2022
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.610	12.895
Totale bezoldiging	13.610	12.895

Naam	Koster H.C.C.E.	Koster H.C.C.E.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2023 t/m 31-12-2023	1-2-2022 t/m 31-12-2022
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.610	12.895
Totale bezoldiging	13.610	12.895

Naam	Thielen J.J.M.	Thielen J.J.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2023 t/m 31-12-2023	1-11-2022 t/m 31-12-2022
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	5.089
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.405	3.270
Totale bezoldiging	20.405	3.270



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. 19 - 02 - 2024

De jaarrekening is vastgesteld d.d. 23 - 04 - 2024

Bestuur Woonpunt,

W.N. Hazeu
Bestuurder

Maastricht, d.d. 23 - 04 - 2024

Raad van Commissarissen,

J.J.M. Thielen

Maastricht, d.d. 23 - 04 - 2024

A.M.C.W. van Dijk

Maastricht, d.d. 23 - 04 - 2024

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, d.d. 23 - 04 - 2024

Drs. C.H.M. Borgers RA

Maastricht, d.d. 23 - 04 - 2024

Drs. W.M.J.M. Geven

Maastricht, d.d. 23 - 04 - 2024

H.C.C.E. Koster

Maastricht, d.d. 23 - 04 - 2024

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

**Verslag van de
Raad van
Commissarissen**

**Nevenfuncties
bestuur 2023**

Controleverklaring

Bijlage 1

Bestuursverklaring

Het bestuur van stichting Woonpunt verklaart hierbij, dat Woonpunt haar middelen in 2023 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 23 april 2024

Wim Hazeu, bestuurder

.....

Bijlage 2

Verslag van de Raad van Commissarissen

Het verslagjaar 2023 stond bij Woonpunt in het teken van de opgaande lijn voor wat betreft het leveren van volkshuisvestelijke prestaties. Deze plannen waren grotendeels in de voorafgaande jaren opgesteld en nu is begonnen met de uitvoering ervan. Dat was nodig, omdat de opgave, met name op het gebied van leefbaarheid, energiearmoede, woningvoorraad en -kwaliteit, om een inhaalslag vraagt.

Zo heeft Woonpunt in 2023 flinke stappen gezet om met het traject seriematig verduurzamen het aantal woningen met een slecht energielabel terug te kunnen gaan dringen. Daarmee komt zij in de pas met de landelijke afspraken die erin voorzien, dat er aan het einde van dit decennium geen E-, F-, G-labels meer zijn. De Raad van Commissarissen (RvC) is blij, dat met deze inhaalslag van start is gegaan, mede gezien het fors aantal woningen dat nog moet worden aangepakt. Het afgelopen jaar is zowel in Heerlen als in Maastricht begonnen met de uitvoering van in het oog springende sloop- en nieuwbouwplannen. Bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de karakteristieke stedenbouwkundige en historische waarden van de oorspronkelijke bebouwing. De RvC heeft hier met instemming kennis van genomen.

Naast aandacht voor de gebouwde omgeving heeft Woonpunt zich ook in 2023 sterk gemaakt voor het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken. Met name in de oude ‘mijnkoloniën’ in Heerlen en de aandachtswijken in Maastricht is, naast een

fysieke aanpak, juist behoefte om ook daarin te investeren. De corporatie wordt door de Woningwet beperkt bij het inzetten van middelen hiervoor, maar het bevorderen van de leefbaarheid is voor Woonpunt een belangrijke randvoorwaarde om het verbeteren van de wijken tot een succes te brengen. Binnen de RvC is uitvoerig stilgestaan bij wat in dezen wel (leefbaarheid) en wat juist niet (inkomenspolitiek) tot de taak en verantwoordelijkheid hoort van Woonpunt.

2023 was voor de organisatie in meerdere opzichten een bewogen jaar. Niet alleen als gevolg van de implementatie van een nieuw ERP-systeem, maar ook diverse organisatorische ontwikkelingen hebben de nodige aandacht gevraagd. Daarnaast hebben in het verslagjaar binnen het directieteam enkele wisselingen plaatsgevonden, met aandacht voor de beoogde stabiliteit. Binnen de RvC heeft zich in het verslagjaar jaar één mutatie voorgedaan. Nadat er eind 2022 een vacature was ontstaan voor een huurderscommissaris, is deze in 2023 ingevuld door mevrouw Van Dijk. Mevrouw Van Dijk is met ingang van september 2023 toegetreden tot de RvC. In het verlengde hiervan is mevrouw Van Dijk lid van de vastgoedcommissie van de Raad. Ook in 2024 en in 2025 zal de Raad wisselingen in de bezetting krijgen als gevolg van het aflopen van de zittingstermijnen van twee commissarissen.

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC opnieuw kennis gemaakt met een deel van het werkveld van Woonpunt. Zo is de voltallige Raad op bezoek geweest bij het Nationale Programma Heerlen Noord, heeft zij op diverse locaties de voortgang van de woningaanpak bekeken en heeft zij kennis gemaakt met een mogelijk nieuwe grondpositie voor toekomstige woningbouw. Zowel bestuurlijk als op het niveau van de RvC is dit jaar contact onderhouden met het WSW. Dat verliep constructief. In aanwezigheid van de volledige RvC heeft het WSW haar beleid ten aanzien van Woonpunt toegelicht en is er van gedachte gewisseld over het toekomstig financiële beleid.

Met de Aw is het afgelopen jaar eveneens geregeld contact geweest. Naast de reeds geplande gesprekken met de RvC over governance en het kritische doorvragen binnen de RvC, is ook naar de toekomstige ontwikkelingen gekeken. De RvC is verheugd, dat de Aw heeft aangegeven van mening te zijn, dat Woonpunt op de goede weg is en dat zij daarom met ingang van 2024 teruggaat naar regulier toezicht. Met de Aw is ook gesproken over het, buiten het werkgebied van Woonpunt, in bezit hebben van een eigen woningportefeuille door een van de commissarissen. Dat overleg heeft in een goede sfeer plaatsgevonden en heeft er nogmaals toe geleid, dat de RvC extra alert is bij vermeende belangenverstrengeling. Om haar eigen functioneren tegen het licht te houden, is begin 2024 onder leiding van een externe deskundige een zelfevaluatie over 2023 gehouden.

Woonpunt is in 2022 geconfronteerd met het de Nationale Prestatie Afspraken vanuit Den Haag. Deze afspraken moeten ertoe leiden, dat het landelijk woningtekort gecoördineerd wordt aangepakt. Het is Woonpunt gelukt om dit programma een plaats te geven in haar begrotingen van 2023 en 2024. Tevens zijn er afspraken gemaakt met de Provincie Limburg en de gemeenten waarbinnen Woonpunt actief is om deze nationale aanpak verder vorm te geven. De RvC wil Woonpunt complimenteren met deze afspraken. Ook heeft Woonpunt in 2023 het visitatierapport over de periode 2019 tot en met 2022 mogen ontvangen. Uit dit rapport komt eveneens naar voren dat er in de onderhavige periode flinke vooruitgang is geboekt. Op alle meetpunten van het rapport zijn de resultaten verbeterd. Een mooie compliment voor de organisatie.

Hoewel er vanuit het Rijk stevig is ingezet om op het gebied van woningbouwproductie, verduurzaming en betaalbaarheid de inzet van woningcorporatiesector te verhogen, lijkt de slagkracht om een aantal daarmee samenhangende problemen op te lossen gering. Zo is er in 2023 geen voortgang gemaakt met het stikstofdossier, zijn grondposities nog steeds slecht voorhanden en lijkt de energietransformatie vast te lopen. Daarnaast zijn de verhoogde rente, schaarste op de arbeidsmarkt en hoge grondstofprijzen nog steeds remmende factoren. Als gevolg van de verkiezingen dreigt het land ook nog eens in de pauzestand te raken. De problemen waarvoor de

volkshuisvesting staat, worden daardoor alleen maar groter. Woonpunt kan in haar eentje deze trend niet keren. Wel staat zij aan de lat om haar eigen opgave binnen haar eigen mogelijkheden adequaat uit te voeren. De RvC heeft gezien, dat daar in 2023 goede vorderingen bij zijn gemaakt en spreekt het vertrouwen uit, dat dit ook het komend jaar het geval zal zijn. Langs deze weg wil de RvC iedereen binnen Woonpunt bedanken voor zijn of haar inzet in 2023.

Jacques Thielen
Voorzitter Raad van Commissarissen

.....

Verslag van de Raad van Commissarissen

Met voorliggend verslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonpunt verantwoording af over de wijze waarop in 2023 invulling is gegeven aan het toezicht van Woonpunt. De RvC hecht waarde aan goed bestuur en toezicht en past hierbij de principes en bijbehorende bepalingen van de Governancecode woningcorporaties toe. In aansluiting hierop vormen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, de statuten en bijbehorende reglementen van Woonpunt de basis voor de inrichting en het functioneren van de RvC. Tevens hanteren RvC en bestuur een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden.

Omvang en samenstelling raad van commissarissen

Uitgangspunt voor de samenstelling is, dat de RvC 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 drie kerntaken van de RvC: toezicht houden, klankbord zijn voor en werkgever zijn van de bestuurder. Bij de samenstelling van de RvC wordt, gebaseerd op een hiertoe opgesteld profiel, aandacht besteed aan de benodigde deskundigheden en competenties. De RvC streeft naar een veelzijdige samenstelling op basis van onder meer geslacht, leeftijd, beroepsgroep en etnische afkomst.

Alle leden van de RvC en bestuurder zijn onafhankelijk conform de Governancecode

woningcorporaties. Ultimo 2023 is de samenstelling van de RvC en bijbehorende commissies, tevens rooster van aftreden, van toepassing (pag. 52).

De RvC bestaat ultimo 2023 uit 3 mannen (50 %) en 3 vrouwen (50 %). Bij het invullen van een vacature wordt rekening gehouden met een evenwichtige verhouding man/vrouw. Het bestuur van Woonpunt wordt gevormd door één bestuurder. Vanwege de omvang van het bestuur, eenhoofdig, is een evenwichtige verhouding man/vrouw binnen het bestuur niet aan de orde. Gedurende het verslagjaar hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

- Per 1 september 2023 is, na het doorlopen van een werving- en selectieprocedure onder externe begeleiding en na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties en voor een periode van 4 jaar mevrouw Van Dijk benoemd tot lid van de RvC.
- Als gevolg van de eind 2022 ontstane vacature binnen de Raad heeft mevrouw Koster gedurende het verslagjaar, naast het lidmaatschap van de vastgoedcommissie, tijdelijk het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie ingevuld. Per 1 september 2023 heeft mevrouw Koster het lidmaatschap van de vastgoedcommissie overgedragen aan mevrouw Van Dijk en is het tijdelijke karakter van het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie omgezet naar structureel.

In het verslagjaar heeft de RvC, naast de reguliere, periodieke bespreking van de thema's integriteit en belangenverstrengeling, bijzondere aandacht besteed aan het thema belangenverstrengeling in relatie tot vastgoedbezit. Aanleiding hiervoor was de landelijke publiciteit medio 2023 ten aanzien van de beoordeling van het vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders van de woningcorporatiesector. De RvC van Woonpunt heeft de ontwikkelingen in dezen nauwlettend gevolgd en op diverse momenten en manieren met elkaar besproken. Ook heeft hierover afstemming met de Autoriteit woningcorporaties plaatsgevonden. In aanvulling hierop is kennisgenomen van de in het najaar van 2023 door Aedes en VTW gepubliceerde handreiking ten aanzien van de beoordeling van het vastgoedbezit. Hierbij is geconcludeerd, en bevestigd, dat er sprake is van een correcte handelwijze van de RvC ten aanzien van dit thema en dat er ten aanzien van de leden van de RvC en de bestuurder van Woonpunt geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling in relatie tot het van toepassing zijnde vastgoedbezit. In de door de RvC uitgevoerde zelfevaluatie 2023 is opnieuw aandacht besteed aan het thema belangenverstrengeling.

Naam Profiel	Commissie(s)	1 ^e benoeming	Aftredend/ herbenoeming	Ter- mijn	Einde maximale benoemings- termijn
De heer C. Borgers <i>vicevoorzitter</i>	Audit (voorzitter)	03-11-2016	03-11-2020	2e	03-11-2024

Profiel Financiën

Te vermelden (neven)functies

CFO, statutair bestuurder en aandeelhouder Hittech Group BV Den Haag

Zelfstandig consultant en investeerder via EXMCapital BV en Sabenna BV Nuenen

Investeerder in woning-vastgoed regio Eindhoven

Mevrouw T. van Dijk <i>lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties</i>	Vastgoed	01-09-2023	01-09-2027	1e	01-09-2031
--	----------	------------	------------	----	------------

Profiel Volkshuisvesting

Te vermelden (neven)functies

Lid Raad van Commissarissen Antares Woonservice te Venlo

De heer W. Geven <i>lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties</i>	Vastgoed (voorzitter)	01-02-2017	01-02-2021	2e	01-02-2025
--	--------------------------	------------	------------	----	------------

Profiel Vastgoed

Te vermelden (neven)functies

Directeur Geven Management Maastricht BV

Bestuurder de Hofstee stichting Alkmaar

Bestuurder stichting HWA Alkmaar

Bestuurder stichting Cura 1 Maastricht

Bestuurder stichting Cura 2 Maastricht

Lid Aufsichtsrath Villas Winterberg Betreibergesellschaft Neuastenberg

Voorzitter STAK Maessen Groep BV Roermond

Naam Profiel	Commissie(s)	1 ^e benoeming	Aftredend/ herbenoeming	Ter- mijn	Einde maximale benoemings- termijn
Mevrouw B. Janssen <i>lid</i>	Audit	01-01-2019	01-01-2023	2e	01-01-2027

Profiel Financiën

Te vermelden (neven)functies

Directeur Development & Alumni relations Universiteit Maastricht

Directeur Universiteitsfonds Limburg

Directeur Leven Lang Ontwikkelen Universiteit Maastricht

Mevrouw K. Koster <i>lid – op voordracht Ondernemingsraad</i>	Remuneratie (voorzitter)	01-02-2021	01-02-2025	1e	01-02-2029
--	-----------------------------	------------	------------	----	------------

Profiel Juridisch

Te vermelden (neven)functies

Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Cicero Zorggroep Brunssum

De heer J. Thielen <i>voorzitter</i>	Remuneratie	01-11-2022	01-11-2026	1e	01-11-2030
--	-------------	------------	------------	----	------------

Profiel Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvesting

Te vermelden (neven)functies

Directeur Groot Aandeelhouder Thielco BV

Voorzitter Raad van Commissarissen Viverion Lochem

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De RvC heeft in 2023 6 keer vergaderd. Op de agenda stonden de jaarlijks terugkerende onderwerpen, ter goedkeuring dan wel vaststelling, zoals:

- Het auditplan 2023
- Het jaarverslag 2022, bestaande uit de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag, en het accountantsverslag 2022
- De kaderbrief 2024
- Het controleplan 2023 en de management letter 2023
- De treasury jaarplannen 2023 en 2024
- De meerjarenbegroting 2024-2028, en
- De prestatieafspraken 2024 en bijbehorende actualiteiten

Het monitoren van de op bovengenoemde planvorming geënte bedrijfsvoering vindt plaats door middel van rapportages per tertiaal. Voorafgaand aan de integrale behandeling en bespreking van deze rapportages in de RvC-vergadering worden de financiële elementen uit de rapportages door de auditcommissie besproken.

In aanvulling op voorgaand zijn de volgende onderwerpen in de vergaderingen van de RvC aan de orde geweest en goedgekeurd:

- Breakplan derivaten 2023
- Rapportage visitatie 2019-2022
- Koersplan 2023-2026
- Geactualiseerd integriteitsbeleid
- Geactualiseerde klokkenluidersregeling
- De van toepassing zijnde investeringsbesluiten boven € 3 mln., zijnde nieuwbouw Malpertuisplein, renovatie

Weustenraadstraat & Laurent Polisstraat en nieuwbouw Pottenberg

Ook zijn de uitkomsten van de strategische risicoanalyse besproken. Met betrekking tot het financiële toezicht leveren zowel de concerncontroller als de externe accountant relevante input. Met beide partijen heeft overleg plaatsgevonden. Onder andere over de jaarrekening, het accountantsverslag en de invulling en planning van de interne controles. In het verlengde hiervan heeft de RvC toegezien op de activiteiten en het functioneren van de externe accountant

De Raad heeft in het verslagjaar bijzondere aandacht besteed en een bijdrage geleverd aan de begin 2023 door Ecorys uitgevoerde maatschappelijke visitatie over de periode 2019-2022, het in april 2023 afgeronde koersplan 2023-2026 en het geactualiseerde integriteitsbeleid.

Woonpunt scoorde op alle onderdelen van de visitatie, met gemiddeld een 7, ruim boven de norm en beter dan bij de vorige visitatie. Geconcludeerd is, dat er in de afgelopen 4 jaren veel goed werk verricht is en dat dit door de stakeholders gewaardeerd wordt. Er is een duidelijk beeld geschetst van de verbeterkansen en er zijn handvatten aangereikt om verdere stappen te zetten. Met onder andere een positief oordeel over het maatschappelijk presteren van Woonpunt en waardering voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de diverse initiatieven in het kader van

leefbaarheid en het sociale gezicht dat Woonpunt toont. Maar ook met een hoge waardering voor strategievorming en kostenbewustzijn. Kortom, een aansporing om als organisatie op de ingeslagen weg verder te gaan, samen met de diverse belanghebbenden.

In 2022 is door de organisatie een start gemaakt met het opstellen van een nieuw strategisch plan voor de periode vanaf 2023. Ten aanzien van de totstandkoming van dit nieuwe plan is bewust gekozen voor een bottom-up aanpak door en voor de hele organisatie. Ook de RvC is op verschillende momenten en op verschillende manieren betrokken bij de totstandkoming hiervan. De nieuwe strategische koers geeft aan waar Woonpunt zich de komende jaren op gaat richten. De opgave van Woonpunt is groot en vraagt om heldere keuzes. Daarvoor dient dit koersplan, met de titel ‘Thuis, samen in jouw buurt’. Het geactualiseerde integriteitsbeleid en de medio 2023 opgestelde kaderbrief 2024 sluiten aan op de nieuwe koers van Woonpunt. Middels de tertiaalrapportages wordt inzicht gegeven in voortgang en de benodigde acties of maatregelen.

In het verlengde van voorgaand heeft de RvC gedurende het verslagjaar over diverse andere relevante ontwikkelingen gesproken, zoals de doorontwikkeling van de interne organisatie. Maar ook de uitkomsten van de jaarlijks door Aedes uitgevoerde benchmark, de totstandkoming van de jaarlijkse huurverhoging, de ontwikkeling

van de grondportefeuille en de aanpak en de voortgang van de projectmatige implementatie van een nieuw ERP-systeem zijn aan de orde gekomen. Tevens is de RvC meegenomen in het Seriematig Verduurzamen traject. Dit traject is erop gericht ca. 3.000 woningen met een E-, F- of G-labels versneld te verduurzamen, zodat deze woningen eind 2028 minimaal een A-label hebben. De RvC heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan de voorgenomen aanpak en bijbehorende governance aspecten. In het verlengde hiervan heeft de RvC kennisgenomen van de uitkomst van het door de Autoriteit woningcorporaties uitgevoerde onderzoek met betrekking tot de opgave van de woningcorporatiesector ten aanzien van het wegwerken van E-, F- en G-labels. Dit onderzoek is uitgevoerd bij aantal corporaties in Nederland, waaronder Woonpunt.

De RvC hecht waarde aan de klankbordfunctie van de Raad en staat de bestuurder ter zijde met behoud van ieders rol, taak en verantwoordelijkheid. In 2023 hebben RvC en bestuurder regelmatig met elkaar van gedachten gewisseld over relevante ontwikkelingen. Belangrijkste onderwerpen die hierbij aan de orde zijn gekomen zijn de voortgang van de beoogde stabiliteit, maar ook de doorontwikkeling van de organisatie. Tevens is op verschillende momenten en manieren met elkaar gesproken over de landelijke ontwikkelingen en bijbehorende publiciteit ten aanzien van de beoordeling van het vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders van woningcorporaties.

De RvC is op diverse manieren nauw betrokken bij Woonpunt. In een werkbezoek heeft de RvC een aantal projecten en woningen van Woonpunt bezocht. Hierbij is aandacht besteed aan de meerjarenopgave van Woonpunt en bijbehorende transitie. Tevens is de RvC ontvangen in het Corneliushuis te Heerlen en is de Raad door het team van het Nationaal Programma Heerlen Noord meegenomen in de opgave en bijbehorende uitdagingen ten aanzien van de thema's leefbaarheid en veiligheid in de regio.

Ook houdt de RvC aansluiting met de directe omgeving en de diverse stakeholders dan wel belanghebbenden van Woonpunt. In en door het contact met onder andere de Ondernemingsraad, huurdersorganisaties, gemeenten, WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

In het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie, namens de RvC, niet alleen gesproken met het directieteam van Woonpunt, maar ook 2 keer overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. In deze overleggen is gesproken over de voortgang dan wel stand van zaken van de beoogde doorontwikkeling van de interne organisatie van Woonpunt. Tevens is aandacht besteed aan de samenwerking tussen Ondernemingsraad en bestuurder en heeft een bespreking van de algemene gang van zaken conform art. 24 van de Wet op de Ondernemingsraden plaatsgevonden.

De leden van de RvC benoemd op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties hebben overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van deze huurdersorganisaties. Hierbij is onder andere aandacht besteed aan de interne ontwikkelingen van Woonpunt, de aanpak ten aanzien van het wegwerken van de E-, F- en G-labels en het nieuwe koersplan. Tevens is in het verslagjaar met de huurdersorganisaties overleg gevoerd inzake de begin 2023 opengestelde vacature binnen de RvC. De selectie- en remuneratiecommissie van de Raad heeft hiertoe op diverse momenten en manieren afstemming gehad ten behoeve van de totstandkoming van een voordracht namens de gezamenlijke huurdersorganisaties. Dit heeft geresulteerd in de benoeming van mevrouw Van Dijk per 1 september 2023.

De RvC heeft in het verslagjaar constructieve gesprekken gevoerd met WSW en Aw. Onder andere middels de jaarlijkse, reguliere overleggen. In deze overleggen is terug- en vooruitgeblikt op de ontwikkelingen binnen Woonpunt, met onder andere aandacht voor de benodigde stabiliteit, maar ook de beoogde wendbaarheid. WSW heeft over het verslagjaar een positieve risicobeoordeling afgegeven en ook Aw heeft in de toezichtbrief 2023 benoemd een positieve doorontwikkeling van Woonpunt te hebben waargenomen. Aw heeft hierbij aangegeven het vertrouwen te hebben, dat de opgaven en ontwikkelingen conform toezeggingen worden gerealiseerd en met ingang van 2024 regulier toezicht te houden op Woonpunt.

Zelfevaluatie

De RvC voert jaarlijks een zelfevaluatie uit. In aansluiting op de Governancecode woningcorporaties vindt deze evaluatie tweejaarlijks onder externe begeleiding plaats. Op 30 januari 2024 heeft de zelfevaluatie over 2023 plaatsgevonden. Onder externe begeleiding is teruggekeken op de vergaderingen van de RvC, het functioneren van de RvC als team, het functioneren van de commissies en de individuele leden én het samenspel met de bestuurder. Daarnaast zijn de benodigde voorwaarden in relatie tot de 3 kerntaken van de RvC, zijnde toezichthouden, klankborden en de werkgeversrol, besproken. Op basis hiervan is, rekening houdend met de diverse ontwikkelingen en bijbehorende opgave, een gezamenlijk beeld gecreëerd ten aanzien van de vragen 'wanneer doet Woonpunt het goed' en 'wat vraagt hierbij aandacht van de RvC'. Met aandacht voor thema's als de verantwoordelijkheid en aanspreekbaarheid van commissarissen, de hierbij gewenste en benodigde scherppte, de zachte kant van volkshuisvesting, de ontwikkelingen van overmorgen en de relatie met belanghebbenden. De uitkomst van de zelfevaluatie is met de bestuurder besproken, waarbij er een gezamenlijk beeld is ontstaan over de gewenste werkwijze en samenwerking.

Permanente educatie

De leden van de RvC zien hun toezichthouderrol als een vak waarvoor ze hun kennis dienen te blijven ontwikkelen. Ten aanzien van good governance, maar ook in relatie

tot de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting in het algemeen en de opgave van Woonpunt in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakken-nis, vaardigheden, houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken van interne toezichthouder naar behoren te kunnen blijven uitvoeren. 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 aansluiting op de van toepassing zijnde Permanente Educatie systematiek en vast te leggen in het online PE-registratiesysteem van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De leden van de RvC hebben in het verslagjaar aan de van toepassing zijnde PE-verplichting voldaan. Onder andere door middel van deelname aan:

- Polarisatie en Leefbaarheid, thema-bijeenkomst Kjenning, januari 2023 4 PE-punten
- Fiscaliteit en rol toezichthouder, webinar VTW, februari 2023 - 1 PE-punt
- Woningwet, cursus AKDMY, maart 2023 2 PE-punten
- De RvC als hoeder van de dialoog, training Avicenna, april 2023 - 2 PE-punten
- Verhuur vastgoed in eigen bezit van commissarissen en bestuurders, webinar VTW, juni 2023 - 1 PE-punt
- Sustainability & Volkshuisvesting, masterclass Kjenning, november 2023 - 4 PE-punten

.....

De commissies van de Raad van Commissarissen

De RvC kent drie commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Voor elke commissie is een reglement opgesteld. Veel onderwerpen die in het verslagjaar in de vergaderingen van de RvC aan de orde zijn gekomen, zijn hieraan voorafgaand ook besproken door een van de commissies.

Auditcommissie

De auditcommissie rapporteert haar bevindingen aan de RvC op het gebied van onder andere financiën, treasury en het interne beheerssysteem. Voor elke vergadering wordt een agenda opgesteld. De besprekingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC.

In 2023 is de auditcommissie 5 keer bij elkaar gekomen en heeft daarbij onder andere de volgende onderwerpen besproken dan wel hierover geadviseerd: het auditjaarplan 2023, het treasury jaarplan 2023, het breakplan derivaten 2023, het jaarverslag 2022, bestaande uit de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag, het accountantsverslag 2022, de kaderbrief 2024, de inrichting en aanpak van risicomanagement, diverse auditrapportages, de tertiaalrapportages, de risicobeoordeling van WSW, de financieringsstrategie, het project financiering niet-DAEB, het controleplan 2023, de management letter 2023 en de meerjarenbegroting 2024-2028 inclusief treasury jaarplan 2024. Daarnaast zijn de fiscale actualiteiten aan de orde gekomen, de financieringsstrategie en het project financiering niet- DAEB.

De commissie heeft vanuit haar rol de RvC over de diverse onderwerpen geïnformeerd, geadviseerd en waar van toepassing de besluitvorming hierover voorbereid. De commissie heeft invulling gegeven aan de taken en bevoegdheden zoals beschreven in het reglement van de auditcommissie.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie adviseert de RvC over besluiten met betrekking tot het vastgoedbeleid, investeringsbeslissingen en vervreemding van onroerende zaken. Gedurende het verslagjaar is de vastgoedcommissie 4 keer bij elkaar gekomen en heeft daarbij onder andere de volgende onderwerpen besproken dan wel hierover geadviseerd: de nieuwbouwprojecten Malpertuisplein, Versiliënbosch en Pottenberg en het renovatieproject Weustenraadstraat & Laurent Polisstraat.

In aanvulling hierop is een meerjarige doorkijk op investeringsbesluiten gepresenteerd. Ook is de aanpak en bijbehorende governance aspecten van het Seriematig Verduurzamen traject besproken.

De commissie heeft vanuit haar rol de RvC over de diverse onderwerpen geïnformeerd, geadviseerd en waar van toepassing de besluitvorming hierover voorbereid. De commissie heeft invulling gegeven aan de taken en bevoegdheden zoals beschreven in het reglement van de vastgoedcommissie. De besprekingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de RvC in de rol van werkgever van de bestuurder en bereidt de besluitvorming hierover voor. Dit betreft onder andere: de periodieke voortgangsbespreking met en beoordeling van de bestuurder en het doen van voorstellen inzake de bezoldiging. Ook vervult de commissie een rol in het bewaken van het rooster van aftreden van de RvC, het voorbereiden van de werving en selectie van nieuwe commissarissen en het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC.

De taken en verantwoordelijkheden van de selectie- en remuneratiecommissie zijn vastgelegd in een reglement. De besprekingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC.

In 2023 is de selectie- en remuneratiecommissie 2 keer bij elkaar gekomen. Gedurende het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie navolgende onderwerpen behandeld:

- De werving- en selectieprocedure van een door de RvC te benoemen nieuw lid van de Raad, onder externe begeleiding en op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties
- Voorstellen ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder per 2023 en per 2024
- Voorstellen ten aanzien van de bezoldiging van de RvC per 2023 en per 2024

- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC, en
- Het voorbereiden van de werving en selectie van de 2 vacatures die eind 2024 en begin 2025 binnen de Raad ontstaan als gevolg van het aflopen van de tweede benoemingstermijnen.

Daarnaast heeft de commissie medio 2023 en eind 2023 voortgangsgesprekken met de bestuurder gevoerd.

De commissie heeft vanuit haar rol de RvC over de diverse onderwerpen geïnformeerd, geadviseerd en waar van toepassing de besluitvorming hierover voorbereid. De commissie heeft invulling gegeven aan de taken en bevoegdheden zoals beschreven in het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie.

Beloningsbeleid

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) in werking getreden. Deze wet regelt de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector, waaronder de corporatiesector. 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 van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is. Woonpunt wordt op basis hiervan ingedeeld in klasse G.

Bezoldiging bestuur
De werkgeversrol van de RvC heeft zowel een relationele als een feitelijke, formele kant. Het is een rol die door de RvC ingevuld dient te worden met inachtneming van hetgeen hierover bepaald is in vigerende wetgeving, de statuten van Woonpunt en de Governancecode woningcorporaties. De RvC is vanuit deze werkgeversrol ook verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder. Het conform vigerende WNT van toepassing zijnde bezoldigingsmaximum bedraagt voor 2023 € 209.000.

Ter informatie en verantwoording volgt onderstaand de bezoldiging van de bestuurder van Woonpunt in 2023.

Bezoldiging Raad van Commissarissen
De RvC hanteert, in het verlengde van de van toepassing zijnde WNT, de VTW-adviesregeling als uitgangspunt voor de vaststelling van de bezoldiging van de voorzitter en de leden van de Raad. Met inachtneming hiervan heeft de RvC in 2023 besloten deze bezoldiging, uitgaande van een periode van 5 jaar, naar de vigerende VTW-norm te brengen. Als gevolg hiervan heeft per 1 januari 2023 een eerste indexering van 4 % plaatsgevonden. Per voornoemde datum is eveneens de bezoldiging van de vicevoorzitter gelijkgesteld met de bezoldiging van een lid. In het verslagjaar bedroeg de bezoldiging van de voorzitter van de RvC van Woonpunt € 20.405 en van een lid € 13.610.

	W.N. Hazeu	W.N. Hazeu
Functie	bestuurder	bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2023 t/m 31-12-2023	1-1-2022 t/m 31-12-2022
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000	€ 203.000
Beloning plus belastbare vergoedingen	€ 187.450	€ 183.756
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.291	€ 18.990
Totale bezoldiging	€ 208.741	€ 202.746

Bijlage 3

Nevenfuncties bestuur 2023

Organen waarin de bestuurder de corporatie vertegenwoordigt:

- Housing Europe Brussel, chairman working committee on Energy & Construction (tot 1 mei 2023)
- Regionaal overleg woningcorporaties (ROW) Parkstad Limburg, voorzitter
- Thuis in Limburg (TIL), lid
- Nederlandse vereniging bestuurders woningcorporaties (NVBW), lid
- Aedes, lid
- Partners in Maatwerk (PIM), aandeelhouder
- Wonen boven Winkels (WbvW), aandeelhouder

Nevenfuncties:

- Bodemzorg Limburg, voorzitter Raad van Commissarissen (bezoldigd)
- Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO), lid Raad van Toezicht (bezoldigd)
- Staatsbosbeheer Limburg, lid maatschappelijke adviesraad (onbezoldigd)
- Stichting buitenplaats Vaeshartelt, voorzitter bestuur (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.

In het verslagjaar 2023 volgde de bestuurder onder andere opleidingen op het gebied van leiderschap, leefbaarheid, integriteit, samenwerking en samenlevingsopbouw. In totaal heeft hij in 2023 58,5 PE punten behaald.

Over de periode van de laatste drie jaar dient een bestuurder in totaal 108 PE-punten te behalen. Dit komt neer op een jaargemiddelde van 36 PE-punten.

Wegens uitval van bestuurder (op medische gronden) gedurende een groot deel van het jaar 2022 heeft de bestuurder niet kunnen voldoen aan het behalen van het totaal van 108 PE-punten over de afgelopen 3 jaar. Voor het niet kunnen voldoen aan deze PE-verplichting als gevolg van overmacht is door bestuurder in 2022 dispensatie verzocht aan het Aedes bestuur. Deze dispensatie is verleend. Hierbij is de afspraak gemaakt, dat bestuurder de komende jaren een inhaalslag zal maken. Met het behalen van 58,5 PE-punten is deze inhaalslag in 2023 stevig ingezet. Bestuurder heeft nu over de periode van de afgelopen 3 jaar een totaal van 91,5 PE-punten behaald. Het restant van de te maken inhaalslag zal in 2024 plaatsvinden.



Controle- verklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2023

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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023 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 2023;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; 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.

NLE00024304.1.1

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 gedeponeerd 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 de regio 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 belangrijke inschattingen ten aanzien van de 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 waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. 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 fiscale positie, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling, de toelichting ten behoeve van de WNT en de frauderisico’s ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur anders dan van individuele woongelegenheden, de aanbestedingen van nieuwbouw- en renovatie en de doorbreking van de interne beheersingsmaatregelen door management.

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 vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.



De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €21.200.000.
- Specifieke materialiteit: €1.190.000.

Reikwijdte van de controle

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

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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	€21.200.000
Specifieke materialiteit	€ 1.190.000
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 2023.



De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften 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 €1.060.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €59.500 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 62 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:

Opbrengsten	100%
Balanstotaal	100%
Resultaat voor belasting	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 een serviceprovider

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 certificerend accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend 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 serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonpunt en haar omgeving en 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 en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen wij naar paragraaf 5.8 Fraudeparagraaf, waarin het bestuur de voornaamste frauderisico's welke van toepassing zijn op Woonpunt heeft geïdentificeerd.

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

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management (waaronder de concern controller en de directeur bedrijfsvoering) 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 frauderisico's, 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 frauderisico's.



De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i> 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 bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.	Wij hebben de 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 waarden marktwaarde. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. 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.



Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<i>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</i> Stichting Woonpunt kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling. <i>Het risico van onvolledigheid in de verhuuropbrengsten bij niet-woningen door het aangaan van niet-zakelijke verhuurtransacties</i> Een beslissingsbevoegde in het verhuurtraject van niet-woningen kan worden omgekocht door een toekomstig huurder waarbij de opdracht voor nieuwe verhuur tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage huurprijs, specifiek ten aanzien van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg gerelateerd vastgoed.	Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling, vastgoed in exploitatie 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. Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van verhuur van niet-woningen. Ten aanzien van het risico op onvolledigheid van de verhuur opbrengsten van niet-woningen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verhuurtransacties niet zijnde woningen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij op basis van marktinformatie of contractvergelijking getoetst of deze zakelijk zijn. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verkooptransacties.

We hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.



Controleaanpak continuïteit

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

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door, het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- 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 ten minste 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 10.2 Vastgoedbeleggingen 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 waarderden marktwaarde’ is bepaald, bedraagt per 31 december 2023 EUR 2.009 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonpunt de full-versie van het Handboek modelmatig waarderden 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. Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderden 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 taxateurs geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderden 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 waarderden 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 analyses 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. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.



Kernpunten

Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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 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
10.2 Vastgoedbeleggingen

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) 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. Deze betreffen het verondersteld door exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het aanvullen en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.



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 2023 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 8 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 punt 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 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.



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 bepalingen bij en krachtens 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 en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, 23 April 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. E.M.A. van Heugten RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 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 gerede 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, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.