

Woonpunt Jaarverslag 2020



Wat vinden onze huurdersverenigingen van ons?

Woonpunt had in 2020 vier huurdersverenigingen, waarvan er één zich heeft opgeheven in het verslagjaar. De drie overige huurdersverenigingen hebben we gevraagd te reflecteren op de samenwerking in 2020. Een samenvatting.

Het waren de huurdersverenigingen die bij het opstellen van het huidige strategisch plan het thema leefbaarheid bovenaan zetten. Anno nu vinden ze dat nog steeds een prioritair onderwerp. De HBV's zien de inspanningen die Woonpunt levert – zo vindt Sjaak Mestrom van HBV Groot Hoensbroek het heel positief dat Woonpunt naar de HBV geluisterd heeft en een extra buurtcoördinator heeft aangesteld in Hoensbroek – maar tegelijk constateren ze dat er nog veel werk aan de winkel is, met name in buurten in Heerlen en Hoensbroek die wachten op renovatie of herontwikkeling. Het holt zichtbaar achteruit, constateert Fred Pol van HV Coriovallum. John van Geel van HV Woonbelang vindt dat er een frisse wind door de afdeling Leefbaarheid is gegaan. 'Er zijn goede mensen aangetrokken, dus daar zijn we blij mee.'

De gang van zaken rondom de herontwikkeling van Slakhorst heeft het vertrouwen van de huurdersverenigingen in de samenwerking tussen Woonpunt en de gemeente Heerlen geen goed gedaan. Het traject rondom Slakhorst is door HBV Groot Hoensbroek als 'ronduit teleurstellend' ervaren. En hoewel Fred Pol van HV Coriovallum niet met zoveel woorden rept over Slakhorst, wijst hij wel naar andere mijnkoloniën. 'Jaren geleden maakte ik onderdeel uit van de actiegroep die de Oude Passart wilde behouden', zegt Pol. 'Woonpunt heeft toen naar ons geluisterd en die oude woningen gerenoveerd. Nu denk ik: had Woonpunt ze toen maar gesloopt. Die vochtproblemen krijg je nooit weg.'

‘Ook bij huurverlaging is Woonpunt aanspreekbaar op individuele dossiers, dus petje af daarvoor.’

De huurdersverenigingen zijn er voor de huurders, en een van de zaken waarvoor zij (opnieuw) aandacht vragen is de afhandeling van klachten. Dat is volgens Van Geel ‘zeker voor verbetering vatbaar.’ Als er te veel klachten bij de HBV terechtkomen, dan duidt dat erop ‘dat er ergens iets niet goed gaat.’ Met name situaties rondom verhuizingen leiden vaak tot klachten bij de HBV. Sjaak Mestrom: ‘Ik heb het dan over mensen die tientallen jaren probleemloos hebben gewoond, altijd netjes de huur hebben betaald, nooit iets hebben geëist of gevraagd aan Woonpunt. Dan zijn ze oud en moeten ze verhuizen en dan moet de woning in oorspronkelijke staat worden opgeleverd. Kunnen ze dat niet, dan worden de werkzaamheden op hen verhaald. Vorig jaar is ons een coulanter beleid beloofd, en een tijdje lijkt dat dan ook zo te werken, maar onlangs komen we weer van dit soort zaken tegen.’ Het frustrereert de HBV’s dat dit probleem nog niet structureel is opgelost.

Over de wijze waarop de huurdersverenigingen zijn betrokken bij de werving van de nieuwe bestuurder zijn ze zeer positief. Zo is HBV Groot Hoensbroek blij dat Woonpunt ‘weer een bestuurder heeft die zich voor langere tijd aan de organisatie bindt’. John van Geel van Woonbelang voegt eraan toe dat de RvC ‘voortvarend heeft opgetreden’ tijdens de bestuurscrisis.

Hoewel er nog veel verbeterd kan worden volgens de huurdersverenigingen, zowel inhoudelijk als procesmatig, zitten Woonpunt op de belangrijkste thema’s wel met hen op één lijn. Neem betaalbaarheid. ‘In 2020 hebben we opnieuw goede afspraken kunnen maken met Woonpunt over de middeling van de huurverhoging’, zegt John van Geel. ‘In plaats van iedereen hetzelfde percentage te geven, wat veel andere corporaties doen, wordt bij Woonpunt op advies van de huurdersvereniging een gemiddelde toegepast. Daardoor worden de lasten eerlijker verdeeld. Ook bij huurverlaging is Woonpunt aanspreekbaar op individuele dossiers, dus petje af daarvoor.’

Bovenstaande samenvatting is gemaakt op basis van drie gespreksverslagen die verderop in dit jaarverslag integraal zijn opgenomen.



Voorwoord

Het voelt enigszins vreemd om een voorwoord te schrijven voor een jaarverslag dat gaat over een jaar waarin ik zelf nog geen deel uitmaakte van de organisatie. Tegelijkertijd ben ik ten tijde van het schrijven van dit voorwoord inmiddels goed en breed geïnformeerd door veel collega's. Graag blik ik dan ook samen met u terug op het afgelopen jaar. Voor onze bewoners en medewerkers stond 2020 vooral in het teken van de corona-pandemie en de daaropvolgende lockdown van de samenleving. Na een kortstondige onderbreking was de organisatie bezig om de dienstverlening richting huurders, het onderhoud en renovatiewerk weer op te starten, uiteraard binnen de richtlijnen. Daarover leest u meer in het volgende hoofdstuk. Als nieuwe bestuurder van Woonpunt ben ik trots op de wijze waarop de medewerkers op deze uitdagingen hebben gereageerd. Nuchter, loyaal en met begrip voor bewoners en voor elkaar. Dat heeft ertoe geleid dat onze dienstverlening er nauwelijks onder heeft geleden. Dat blijkt ook uit de hoge klantwaardering.

Net als vorig jaar beginnen we het jaarverslag met een terugblik van onze huurdersorganisaties op de samenwerking met ons het afgelopen jaar. Zij vragen blijvende aandacht voor de leefbaarheid. Doen we de juiste dingen? Dat is een vraag die naar boven kwam in het imago-onderzoek dat we in 2020 hebben uitgevoerd: bewoners herkennen onze inspanningen op het gebied van leefbaarheid onvoldoende. Daarnaast wijzen zij er terecht op dat onze executiekracht m.b.t. vastgoedprojecten omhoog moet. Er is, kortom, werk aan de winkel.

‘Als nieuwe bestuurder van Woonpunt ben ik trots op de wijze waarop de medewerkers op uitdagingen hebben gereageerd.’

Dat geldt ook voor de interne organisatie. Er is gewerkt aan de verbetering van de ‘harde’ kant, zoals de klantprocessen en vastgoedsturing, maar ook ontwikkelingen aan de ‘zachte’ kant hebben volle aandacht gekregen. Met dat laatste doel ik vooral op de interne samenwerking, sociale veiligheid en een gezonde aanspreekcultuur. Met twee medewerkersonderzoeken – het eerste in het voorjaar van 2020, het tweede begin 2021 – is de ontwikkeling van de beleving bij medewerkers in kaart gebracht. Het doet me deugd te kunnen constateren dat er in één jaar vooruitgang is geboekt.

Twee grote kwesties hebben onze organisatie bijzonder beziggehouden. De eerste betreft de gevolgen van uitgesteld onderhoud en achtergebleven verduurzaming in de afgelopen jaren. In die periode heeft Woonpunt, gedwongen door de financiële situatie, minder hieraan uitgegeven. Die opgelopen achterstand gaan we inlopen. Om die reden hebben we voor de komende begrotingsperiode beduidend meer geld gereserveerd voor onderhoud en verduurzaming. De tweede kwestie betreft de dynamiek rondom de voorgenomen vernieuwing van de Hoensbroekse wijk Slakhorst, een mijnkolonie en de oudste woningen van Woonpunt. Een ingewikkeld proces waar nogal wat belanghouders zich in de discussie over de toekomst van de wijk gemengd hebben. Om het proces vlot te trekken heeft Woonpunt er uiteindelijk voor gekozen om een nieuw, historiserend ontwerp te laten maken.

Het feit dat veel energie gestoken is in de interne organisatie, heeft zijn weerslag gehad op de relatie met externe stakeholders. Uit het imago-onderzoek blijkt ook dat zij ons missen. Daar komt in de komende tijd weer meer balans in.

Woonpunt heeft grote stappen gezet in de ontwikkeling van het gebiedsgericht werken met de bedoeling dat in het najaar 2021 te implementeren. Momenteel is Woonpunt functioneel ingedeeld: onderhoud, verhuur, leefbaarheid en vastgoedontwikkeling worden als autonome afdelingen aangestuurd. Medewerkers geven aan dat deze indeling hen hindert in de samenwerking in de dienstverlening aan bewoners. Gebiedsgerichte aansturing betekent dat multidisciplinaire teams integraal gaan samenwerken in de buurten, met en voor bewoners. Het is mooi om te zien dat rond deze beweging intern een positieve flow op gang is gekomen.

Per 1 april 2021 heeft Ton Mans, een ervaren en bevlogen interim-bestuurder, het stokje aan mij overgedragen. Hij heeft mij laten weten dat hij in zijn interim-periode Woonpunt heeft leren kennen als een mooi bedrijf met uitermate betrokken en loyale medewerkers. In die korte periode dat ik er nu ben, zie ik ook een enorme bevlogenheid en inzet. Dit geeft mij vertrouwen voor de toekomst. Ik dank Ton Mans van harte voor zijn inspanningen het afgelopen jaar en kijk er naar uit om het fundament dat gelegd is, verder te verstevigen.

Wim Hazeu
Bestuurder Woonpunt

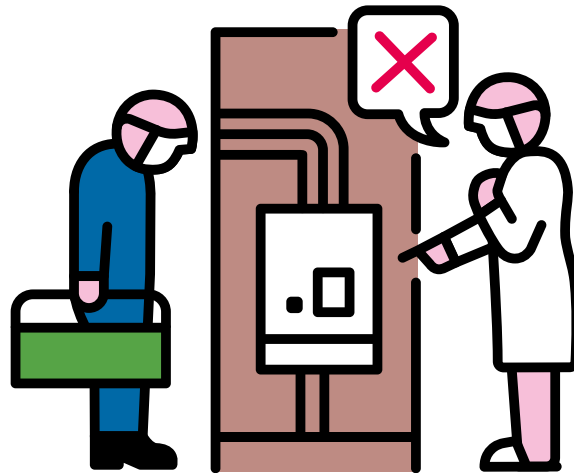
Inhoudsopgave

Samenvatting verslag van de huurdersverenigingen	2	Organisatie	
Voorwoord	5	Organisatieontwikkeling	24
Doorwerken in coronatijd	9	Verbeteren van de vastgoedsturing	24
		Gebiedsgericht werken	24
		Continue beleidscirkel en procesverbetering	24
Bestuursverslag		Ontwikkeling van medewerkers	25
		Welzijn en vitaliteit	25
Verhuur		Instroom, uitstroom en doorstroom	25
Betaalbaarheid & beschikbaarheid	12	Organogram	26
Verhuur aan bijzondere doelgroepen	12	Risicoparagraaf	26
Werken met woonbegroting	13	Three lines model	27
Huurderving omlaag	13	De strategische risico's	28
Wat kan beter?	13	Fraudeparagraaf	30
		Wat kan beter?	30
Leefbaarheid		Financiën	
Effect van leefbaarheidsinitiatieven	15	Marktwaaarde	32
Initiatieven op het gebied van bewonersparticipatie	15	Beleidswaarde	32
Vorbereiding van bewonerskrachtteams	15	Leningen en derivaten	33
Harddrugs en hennep	16	Bedrijfslasten	34
Wat kan beter?	16	Financiële continuïteit	35
		Boekhoudkundige waarde versus cash geld	36
Onderhoud		Jaarresultaat	36
Wegwerken van een achterstand	18	Nevenstructuur per 31-12-2020	37
Beeldkwaliteitsplan	18	Wat kan beter?	37
Klanttevredenheid servicemonteurs	18		
Wat kan beter?	18		
Vastgoedontwikkeling			
Huurders betrekken bij renovatie	20		
Verduurzaming van ons woningbezit	20		
Procesverbetering sloop, herhuisvesting, nieuwbouw	20		
Resultaten in 2020	21		
Leren van Slakhorst	22		
Wat kan beter?	22		
Jaarrekening			40
Bijlage 1 Bestuursverklaring			106
Bijlage 2 Verslag van de raad van commissarissen			107
Bijlage 3 Verslag van onze huurdersverenigingen			125
Bijlage 4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant			130





Doorwerken in coronatijd



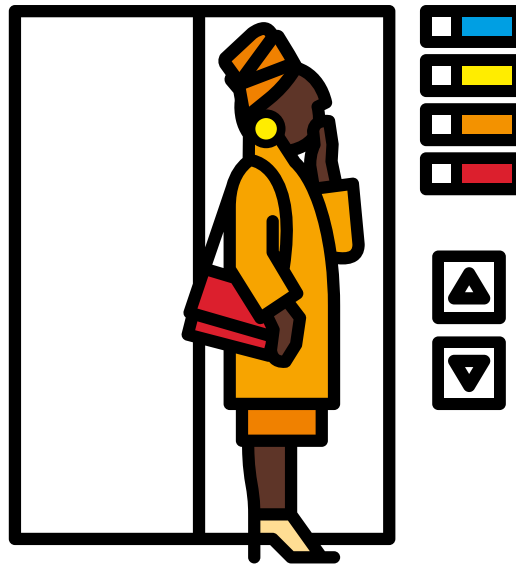
Woonpunt heeft in 2020 alles op alles gezet om ondanks corona de dienstverlening richting bewoners te laten doorgaan, evenals onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Dat is ons ook gelukt. Binnen de richtlijnen van het RIVM uiteraard. Meteen bij het uitbreken van de coronacrisis is een crisisteam geformeerd dat als voornaamste opdrachten had: onze bewoners zo goed mogelijk van dienst zijn binnen de richtlijnen, en de zorg om de veiligheid en het welzijn van onze medewerkers. We faciliteerden medewerkers op alle mogelijke manieren om thuis te werken. Bij Woonpunt werkt iedereen al jaren met een persoonlijke laptop. Aanvullend daarop kregen medewerkers beeldschermen, toetsenborden en bureaustoelen te leen, als ze daar behoefte aan hadden.

Het crisisteam kwam eerst dagelijks, daarna wekelijks online bij elkaar en gaf na elk overleg een directe terugkoppeling aan de organisatie. Zo hielden we een vinger aan de pols en werden knelpunten en zorgen meteen op het juiste niveau besproken. Uit een korte welzijnsmeting onder personeel in april 2020, bleek dat medewerkers de ondersteuning van Woonpunt in de coronacrisis waarden en dat ze trots zijn dat ze het werk ondanks deze crisis hebben kunnen voortzetten.

En dat werk hebben we ook voortgezet. We hebben in 2020 zelfs iets meer verhueringen gedaan dan het jaar daarvoor. Tegelijk zagen we de reguliere huurderiving (woningen, garages en collectieve huur) dalen, van ruim € 2 miljoen in 2019 naar € 1,67 miljoen in 2020, terwijl we gedurende het hele jaar rekening hielden met een stijging vanwege corona. Het gevolg van verbeteringen in het proces.

Ook hielden we vanwege corona rekening met een stijging van de huurachterstanden bij zittende huurders, maar door snel in te grijpen bij een eerste gemiste huurbetaling, wisten onze consultants huurincasso met vrijwel alle huurders tot een maatwerkoplossing te komen. De huurachterstand bij zittende huurders nam daardoor niet toe, maar af: van ca. 0,94 procent in 2019 naar 0,82 procent in 2020.

Onze onderhouds- en renovatieprojecten liepen wel enige vertraging op, al waren we er snel bij om ook deze weer op te pakken. Het protocol ‘Samen veilig doorwerken’, waarin de overheid, Aedes, de bouw, de vakbonden en de Woonbond afspraken maakten, hielp ons daarbij. Door de afspraken in het protocol – minder mensen tegelijk aan het werk in één ruimte – hebben renovatieprojecten in coronatijd een langere doorlooptijd. Dat moeten we accepteren. Tegelijk hebben we soms van de nood een deugd gemaakt. Zo hebben we het onderhoud aan 99 liften naar voren gehaald toen aan het begin van de coronacrisis bepaalde onderhoudswerkzaamheden in complexen niet konden doorgaan.



Onze eigen monteurs zijn, na een korte periode waarin ze uitsluitend urgente reparaties uitvoerde, weer aan de slag gegaan met de nodige hulpmiddelen, zoals handgel, hesjes, mondkapjes en een informatiekaart voor bewoners waarop de coronarichtlijnen visueel waren gemaakt. Uiteindelijk verrichtten zij in 2020 nog steeds 15.715 reparaties. Slechts een fractie minder dan het jaar ervoor.

Tot slot bood de coronacrisis ook kansen. Onze medewerkers namen het initiatief om ouderen te bellen, om te vragen of ze wellicht hulp nodig hadden. In verschillende complexen waar oudere bewoners zaten opgesloten in hun woning, ondersteunden we activiteiten om de eenzaamheid bij ouderen te doorbreken.

Verhuur



Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Om de betaalbaarheid te garanderen houdt Woonpunt de streefhuren van minimaal 80 procent van onze sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Dat is een belofte die we gedaan hebben aan onze stakeholders. In het verslagjaar was dat 83 procent.

Daarmee zijn niet alle knelpunten op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid vanzelf opgelost. Bij twee doelgroepen is het steeds lastiger om geschikte, betaalbare woningen te vinden. De eerste groep betreft jongeren onder de 23, die grotendeels zijn toegewezen op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Diezelfde kleine appartementjes zijn vaak ook aantrekkelijk voor zorgpartijen die er cliënten in huisvesten.

De tweede groep betreft grote gezinnen met lage inkomens. Het aantal beschikbare woningen voor deze doelgroepen is beperkt, waardoor we steeds vaker moeten terugvallen op maatwerkoplossingen. In Heerlen en Maastricht lukt dat meestal wel vanwege de omvang van ons woningbezit, maar met name in de kleine kernen in het Heuvelland is dat moeilijker. Het noopt ons om binnen de cyclus van vastgoedsturing de streefhuren in 2021 opnieuw te bekijken, in relatie tot de behoeften van al onze subdoelgroepen.

Hiermee hangt ook samen de landelijke achterstand in de huisvesting van statushouders. Juist bij deze doelgroep komen grote gezinnen vaak voor, evenals jonge alleenstaanden. Precies de twee groepen waarvoor het aanbod op dit moment beperkt is. Het onderstreept de noodzaak om intern de streefhuren opnieuw tegen het licht te houden.

Verhuur aan bijzondere doelgroepen

De druk op de verhuur voor bijzondere doelgroepen neemt toe, met name mensen die voorheen in een intramurale setting woonden. Niet alleen neemt deze doelgroep toe, ook de urgentie is vaak een factor. Tegelijk is het zaak om bij elke plaatsing goed af te stemmen met zorg- en welzijnspartijen, afspraken te maken met hen over de begeleiding en intern af te stemmen met de collega's van Leefbaarheid. Die spagaat tussen snelheid en zorgvuldigheid blijft aandacht vragen. In 2021 gaan we werken met de Leefbaarometer van Atlas. Deze kan een basis leggen voor de interne dialoog over de mate waarin straten en complexen nog aanvullende bijzondere doelgroepen kunnen opnemen. Op dit moment gebeurt die dialoog nog te vaak op basis van niet-kwantificeerbare factoren.

Een ander belangrijk aandachtspunt bij de collectieve verhuur aan zorgpartijen is dat we gemeenten voldoende betrekken aan de voorkant. Draagvlak bij de gemeente is essentieel om een initiatief op het gebied van collectieve verhuur en zorg te doen slagen. Dit draagvlak is niet altijd vanzelfsprekend. We moeten er alert op blijven dat we aan de voorkant voldoende tijd steken in het betrekken van de gemeente en andere relevante stakeholders bij dit soort initiatieven.



Werken met woonbegroting

In Maastricht werken de corporaties en gemeente al een tijd met een woonbegroting: hierin worden afspraken vastgelegd over woningtoewijzing in een zeker jaar, waaronder de huisvesting van bijzondere doelgroepen en onderlinge verplichtingen. In Heerlen is in 2020 door corporaties en gemeente gewerkt aan een voorstel om tot een woonbegroting te komen. In dialoogsessies zijn de huurdersorganisaties betrokken. In 2021 moet het voorstel leiden tot concrete afspraken over een nieuwe werkwijze.



Huurderving omlaag

Met huurderving doelen we op kosten gemoed met de leegstand die ontstaat tussen het opzeggen van de huur en het aangaan van een huurovereenkomst met een nieuwe huurder. Idealiter is die periode zo kort mogelijk. In 2019 bedroeg de reguliere huurderving (woningen, garages en collectieve huur) nog ruim 2 miljoen euro, zo'n drie ton boven de eigen begroting. In 2020 zijn verbeteringen doorgevoerd in het verhuisproces, zoals een kortere doorloop van het verhuurproces en de daarmee samenhangende onderhoudswerkzaamheden, waardoor we voorzichtig een lagere huurderving hadden ingerekend. We rekenden 1,645 miljoen euro in. Ondanks de hindernissen die 2020 opwierp, is de reguliere huurderving (woningen, garages en collectieve huur) in 2020 uitgekomen op 1,67 miljoen euro. In ogenschouw nemend dat we zelfs meer mutaties hadden dan in 2019, is dit een goed resultaat. De verwachting is dat de leegstandskosten na de coronacrisis nog verder afnemen.

Wat kan beter?

Vorig jaar schreven we op deze plek over betaalbaarheid dat Woonpunt een hoger percentage van de maximale huur in rekening brengt dan het gemiddelde in de Aedes benchmark. Dat is nog steeds zo. In combinatie met een opgave op het gebied van renovatie en verduurzaming, blijft dit een punt van zorg, al beseffen we tegelijk dat dat geen knop is waaraan we makkelijk kunnen draaien.

Ook schreven we vorig jaar over de behoefte aan een nieuw mutatiebeleid. We zijn daar op dringend verzoek van de huurdersverenigingen samen met hen aan begonnen. Het beleid is nog niet afgerond. In 2021 brengen we de gevolgen voor het onderhoud in kaart, evenals de financiële aspecten.

Leefbaarheid



Effect van leefbaarheidsinitiatieven

In 2020 zetten onze buurtcoördinatoren in totaal 41 leefbaarheidsacties uit in de buurt. Dat ging van opschoonacties in de straat tot activiteiten om de eenzaamheid onder oudere bewoners te doorbreken. Het gros van deze activiteiten werd ontplooid op initiatief van bewoners zelf. Dat is in principe een voorwaarde om iets te doen: geeft de buurt zelf aan dat er behoefte aan is? Betrokkenheid van bewoners is een andere voorwaarde: zijn buurtbewoners bereid ook zelf mee te denken of te doen?

Wat is het effect van die leefbaarheidsacties? Ons doel is om bij alle grote leefbaarheidsinitiatieven een effectmeting te doen. In 2020 hebben we dat bij twee grotere acties gedaan, waarbij de respons rond de 30 procent lag. We zijn ons ervan bewust dat de uitslag óók afhankelijk is van de buurten en de beoogde doelgroep. Daarom kan het effect van actie X in wijk Y niet zomaar geprojecteerd worden op een andere buurt. Deze effectmetingen koppelen we in 2021 aan de leefbaarheidsmonitor. Op die manier kunnen we conclusies trekken over welk type initiatief het grootste effect heeft op de leefbaarheid in een zekere type buurt.

Initiatieven op het gebied van bewonersparticipatie

Ons doel is om in alle complexen een structurele vorm van participatie te hebben. Dat kan een bewonersoverlegcommissie (BOC) zijn, of één of meerdere bewoners die bereid is zich in te zetten voor de leefbaarheid en toekomst van het complex. Het streven is om daarmee op termijn de hoogste trede op de participatieladder te bereiken: meedenken en meebeslissen. Voor nu zijn we ook al tevreden met actieve bewoners die bereid zijn mee te helpen en mee te doen. In 2020 hadden we ons tot doel gesteld om minimaal 70 nieuwe contactpersonen in buurten aan ons te binden. Dat werden er uiteindelijk 122. Een groot deel daarvan is voortgekomen uit de kennismakingsgesprekken die onze buurtcoördinatoren met nieuwe bewoners doen. Uit een onderzoek dat huurdersvereniging Woonbelang onder haar leden hield, bleek ook dat de bereidheid van bewoners groot is om iets te betekenen voor hun buurt.

Vorbereiding van bewonerskrachtteams

In 2020 deden we een eerste verkenning om tot bewonerskrachtteams te komen. Aanvankelijk was ons idee om hierin gelijk op te trekken met een collega-corporatie, maar we merkten al snel dat onze BOC's en de eigen organisatie een eigen tempo vroegen. In 2020 is het gebleven bij een interessepeiling en het voornemen dit vorm te geven binnen het gebiedsgericht werken.

Terugbrengen van huurachterstanden

Ons team Incasso heeft de afgelopen jaren gewerkt aan incassowerkwijze die stoelt op twee pijlers: mensgericht en resultaatgericht. Het einddoel is altijd om erger te voorkomen. Daarom nemen onze incassoconsulenten al bij een eerste maand huurachterstand contact op met de bewoner, op de wijze die het meeste effect sorteert: dat kan een telefoontje zijn of een huisbezoek. Door deze persoonlijke aanpak is het percentage huurachterstand bij zittende huurders nog nooit zo laag geweest. In 2019 werd voor het eerst in jaren een score onder de 1 procent gehaald (0,94 procent). In 2020 daalde dat verder naar 0,82 procent. Het nieuwe doel is nog iets ambitieuzer: 0,8 procent.

Deze aanpak resulteerde ook in het terugbrengen van het aantal huisuitzettingen. 2020 hebben we 22 huisuitzettingen gedaan. Het ging vooral om bewoners met wie geen afspraken gemaakt konden worden. In veel gevallen waren bewoners al vertrokken toen Woonpunt de rechter om een vonnis vroeg. Ter vergelijking: in 2019 ging het nog om 38 huisuitzettingen.



Harddrugs en hennep

In het verslagjaar werden 7 woningen ontruimd wegens (hard)drugs. Daarnaast waren er 6 huuropzeggingen door bewoners na het constateren van een hennepplantage. Deze opzeggingen worden gedaan om de kosten van een ontruiming en juridische procedure te voorkomen.

Wat kan beter?

Uit het imago-onderzoek dat eind 2020 is uitgevoerd onder huurders en stakeholders, blijkt dat de betrokkenheid en zichtbaarheid van Woonpunt in de buurten nog weinig wordt herkend door bewoners. Zij zien daarin nauwelijks verbetering ten opzichte van de meting twee jaar daarvoor. De uitslag sterkt ons in de overtuiging dat we onze organisatie meer op de behoefte van bewoners moeten inrichten. In 2021 maken we Woonpunt kleiner en herkenbaarder voor buurten en bewoners, krijgen onze medewerkers een gezicht en een naam en worden de lijntjes met bewoners korter. Dit gebeurt onder de noemer 'gebiedsgericht werken'. Niet minder belangrijk zijn de kennismakingsinitiatieven waar we in 2020 wel mee zijn gestart. Deze meets & greets tussen bewoners en Woonpuntmedewerkers doen hetzelfde, op kleinere schaal.

Door de inzet van gebiedsregisseurs, hebben de gemeentes waarmee wij samenwerken nu vaste aanspreekpunten. Een soort accountmanagers. Zij vormen de vraagbaak voor gemeenteambtenaren, regisseren het proces rondom de prestatieafspraken en bewaken dat de afspraken die Woonpunt maakt, intern goed vertaald worden naar doelstellingen. Deze werkwijze wordt in 2021 steviger verankerd in de organisatie.

Onderhoud



Wegwerken van een achterstand

Tussen 2016 en 2018 heeft Woonpunt minder geïnvesteerd in onderhoud dan wij en bewoners graag hadden gewild, een consequentie van financieel zwaar weer waar Woonpunt in verkeerde. Sinds 2018 zijn we die problemen te boven gekomen en timmeren we weer flink aan de weg. Maar de achterstand is daarmee niet opgelost. In 2019 kregen we 'm als een boemerang terug: de kosten voor bepaalde posten in het onderhoud hoger dan we hadden begroot. Onze onderhoudsmensen constateerden bij een mutatie bijvoorbeeld dat inbouwpakketten aan vervanging toe waren.

Om die achterstand versneld weg te werken, trekken we onderhoud naar voren. In de begroting 2021 is meer geld vrijgemaakt hiervoor. Dat doen we slim en verantwoord. Door planmatig onderhoud te koppelen aan eveneens noodzakelijke verduurzamingsopgave, en dit seriematig aan te besteden, kunnen we grote stappen zetten. Van dit extra bedrag voor onderhoud en renovatie gaat relatief veel naar ons woningbezit in Heerlen en Hoensbroek.

Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast werkten we in 2020 aan betrouwbare data en gedeelde beelden over de basis-kwaliteit. Met dat laatste sluiten we aan op het beeldkwaliteitsplan dat Aedes heeft ontwikkeld. Dit maakt het makkelijker om met elkaar het gesprek te voeren over de vereiste kwaliteit. Een groep medewerkers uit de operatie en de staf gaan in 2021 dit beeldkwaliteitsplan vertalen naar een maatstaf voor Woonpunt. Zij krijgen de steun en middelen vanuit bestuur en management om deze beeldkwaliteit in de organisatie te borgen en up-to-date te houden.

Klanttevredenheid servicemonteurs

Onze klanttevredenheidscijfers laten zien dat de huurder veel waardering heeft voor onze eigen monteurs. Het volledige reparatieproces wordt beoordeeld met het gemiddelde cijfer 8,3. Met ruim 15.000 reparaties op jaarbasis, zijn zij een belangrijk visitekaartje voor Woonpunt. Ze zijn tevens onze ogen en oren in de wijk. Daarmee is niet gezegd dat er niks te verbeteren valt. Omdat ongeveer de helft van de ondervraagden het proces beoordeelt met een klinkende 9 of 10, dreigt de 9 procent van de ondervraagden die een onvoldoende geeft, niet meer op te vallen. De kunst is om bij die groep te onderzoeken waar de ontevredenheid vandaan komt. Daar maken we in 2021 werk van.

Wat kan beter?

In het verslagjaar is niet alleen veel onderhoud uitgevoerd aan woningen, maar ook aan de processen rondom onderhoud. Dat gebeurde afdelingsoverstijgend. Samen met de afdeling Verhuur is gewerkt aan een verbetering van het verhuisproces. Daar zijn we nog niet mee klaar. Met het Klantcontactcentrum kijken we bovendien naar verbeteringen in het aannemen van reparatieverzoeken. Binnen de afdeling wordt een procesexpert opgeleid om samen met collega's knelpunten te herkennen in een proces en stapsgewijs verbeteringen door te voeren, middels de methodiek van lean.

Daarnaast werken we aan het verbeteren van het klachtenmanagement. We verbeteren de kwaliteit en communicatie van dit proces. De huurdersverenigingen vragen hier terecht aandacht voor.

Vastgoedontwikkeling



Huurders betrekken bij renovatie

Bij renovatie komen enkele belangrijke speerpunten uit onze strategie samen, waaronder verduurzaming, kwaliteit van het vastgoed en de leefomgeving en het betrekken van bewoners bij ons werk. Voor wat betreft dat laatste hebben we de afgelopen twee jaar gewerkt naar een ideaalsituatie die we bij de renovatie van 121 appartementen aan de Marktstraat in Hoensbroek voor het eerst in de praktijk hebben gebracht. Hierbij gaan we verder dan alleen klankborden of toetsen; we geven bewoners een belangrijke rol in de uitwerking van de plannen, betrekken hen bij de keuze voor het projectteam van aannemer en architect en brengen deze partijen met bewoners in gesprek. De ervaringen bij dit project waren zeer positief.

Verduurzaming van ons woningbezit

In onze strategie beloofden wij uiterlijk 2025 gemiddeld energielabel B te hebben. Trokken wij in 2019 nog de conclusie dat dit niet haalbaar was, in 2020 hebben we na een interne sessie besloten alles op alles te zetten om onze oorspronkelijke doelstelling waar te maken. Wat gaan we doen om dat te bereiken?

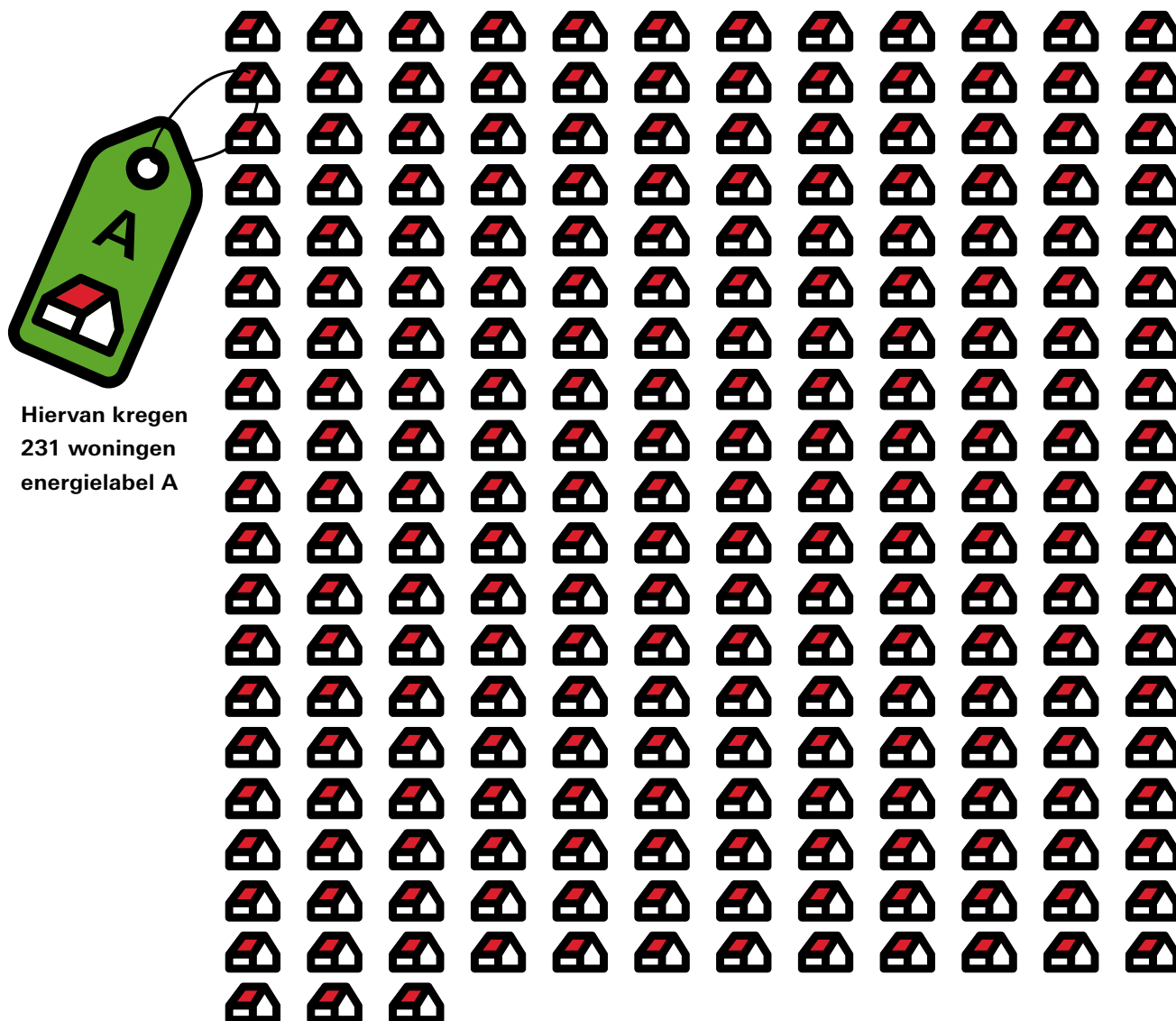
In 2020 zijn we begonnen met de voorbereiding om eengezinswoningen seriematig te gaan renoveren. Het probleem met traditionele renovatieprojecten is meerledig: de voorbereiding verloopt niet altijd volgens plan en aannemers hebben niet altijd voldoende capaciteit beschikbaar. Dit zorgt telkens voor vertraging. Bij seriematig renoveren gaan we een langjarige samenwerking aan met externe partners waarbij het te renoveren volume voor een langere periode vaststaat. De aannemer weet op voorhand hoeveel capaciteit hij moet reserveren om de klus te klaren. Daarbij maken we in dit samenwerkingsverband optimaal gebruik van de kennis en kunde van de externe partijen als het gaat om verduurzaming van woningen. Het doel is helder: energielabel A (mits kostentechnisch verantwoord). Hoe dat het beste bereikt kan worden, daar kan de aannemer op voorhand over nadenken. Tot slot wordt tijdwinst geboekt doordat het voorbereidingstraject van meerdere te renoveren complexen tegelijk wordt opgestart.

Procesverbetering sloop, herhuisvesting, nieuwbouw

In 2020 hebben we het proces rondom sloop, herhuisvesting en nieuwbouw volgens de methodiek van lean verbeterd. Doel is meer en sneller duidelijkheid creëren voor bewoners. In de praktijk lopen sloop en planvorming voor nieuwbouw nu parallel, en gaat de herhuisvesting van bewoners daaraan vooraf. Bewoners hebben aan de voorkant dus geen duidelijkheid over wat we precies terugbouwen. Als gevolg daarvan kunnen zij hun toekomstplannen met betrekking tot eventuele terugkeer in hun oude wijk onvoldoende vormgeven. Die kritiek hebben we ons aangetrokken. In de nieuwe werkwijze zou de planvorming eerder starten en vindt herhuisvesting pas plaats als de planvorming een zekere concrete fase heeft bereikt. Daardoor kunnen we onze beloftes naar bewoners beter nakomen, verminderen we bovendien de leegstand en wordt de kans op (tijdelijke) verloedering kleiner. Het nieuwe proces wordt in 2021 getoetst aan de verwachtingen van de huurdersverenigingen en daarna, al dan niet in aangepaste vorm, in de praktijk gebracht.

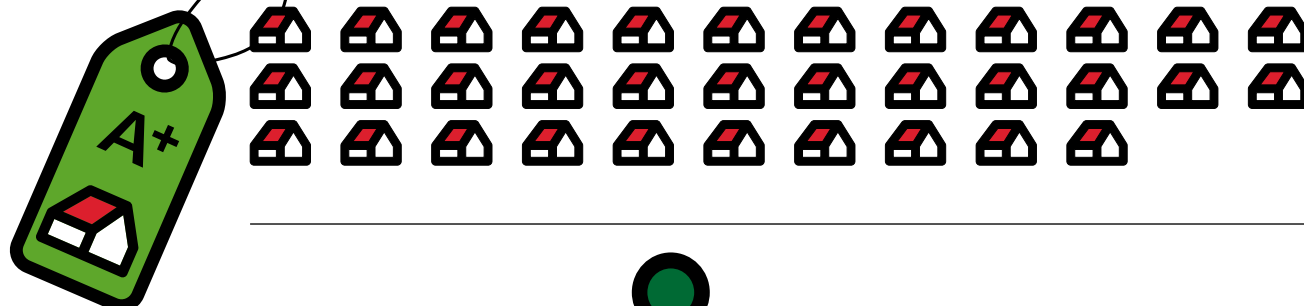
Resultaten in 2020

286 gerenoveerde woningen



Hiervan kregen
231 woningen
energielabel A

55 woningen
kregen energie-
label A+



- in totaal realiseerden we 1125 labelsprongen
- Gemiddeld 4 labelsprongen per woning
- Gemiddelde energie-index eind 2020 is 1,77
(in 2025 is dat 1,43)

Leren van Slakhorst

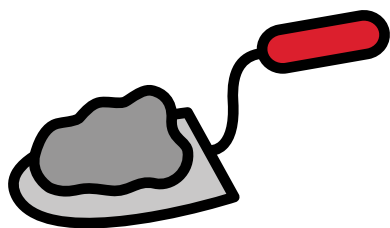
Een van de meest in het oog springende projecten in 2020 was de voorgenomen sloop en herbouw van de wijk Slakhorst in Hoensbroek. De 168 mijnwerkerswoningen hebben een lange historie. Ze zijn ons oudste woningbezit. Vanuit die optiek hebben ze historische waarde. Een klankbordgroep bestaande uit huurders en omwonenden ging enthousiast aan de slag met de architect. Het resultaat was een eigentijds ontwerp met verwijzingen naar het verleden. Ondanks dat de klankbordgroep enthousiast was en de gemeente in een eerder stadium al had aangegeven dat sloop de juiste keuze was, keerde een deel van de gemeenteraad zich tegen de plannen. Ook erfgoedpartijen lieten van zich horen. Een leerpunt dat we hieruit trekken is, dat we vooraf beter inventariseren wie de belanghebbenden zijn bij herontwikkelingen, zodat we deze partijen eerder kunnen betrekken bij onze plannen. We zijn uitgegaan van de positie van de gemeente in deze kwestie, namelijk dat hier geen sprake was van erfgoedstatus. Bij de renovatie van een volgende mijnwerkersbuurt, die we in 2021 gaan voorbereiden, brengen we dit leerpunt in de praktijk.

Wat kan beter?

Onze ambitie is hoog. We hebben ons gecommitteerd aan een doelstelling om in 2025 gemiddeld energielabel B te halen. Het seriematig renoveren gaat ons daarbij helpen. Tegelijk constateren we dat onze eigen executiekracht verbeterd moet worden. We leveren niet op wat we begroot hebben in een gegeven jaar. Dat maakt deel uit van de verbetering van de vastgoedsturing (waarover meer in het hoofdstuk Organisatie).

De milieubelasting van ons slooproces kan omlaag. Daar hebben we in 2020 hele kleine stapjes in gezet, maar niet voldoende. Bij het eerstvolgende slooproject willen we meer circulariteit in het proces brengen. De echte winst is te behalen op het moment dat je nieuwe woningen bouwt of gaat renoveren. Daar moeten we de komende jaren samen nog flinke stappen gaan zetten.

We zetten flinke stappen bij het betrekken van bewoners bij renovatieprojecten. De grote uitdaging daarbij is om aansluiting te vinden bij het participatieniveau van de bewoners. Om daarvan op voorhand een inschatting te maken, organiseren we een overleg waarbij naast onze buurtcoördinator ook huurdersvertegenwoordiging is betrokken. We streven naar de ideale werkwijze, maar maatwerk per complex zal de praktijk zijn.



Organisatie



Organisatieontwikkeling

Onder leiding van de interim-bestuurder is medio 2020 een plan opgesteld om een aantal verbeteringen door te voeren in de interne organisatie. Dit plan heet *Op weg naar een beter Woonpunt* en omvat ontwikkelingen die logisch aansluiten op eerder ingezette verbeteringen alsook enkele verbeteringen die de organisatie verplicht moet doorvoeren, zoals op het vlak van informatiebeveiliging en privacy. De verbeteringen zijn ingedeeld langs vier lijnen: de basis op orde, vastgoedsturing, gebiedsgericht werken en cultuur.

Verbeteren van de vastgoedsturing

Op initiatief van de interim-bestuurder en onder leiding van een extern adviseur is in 2020 gewerkt aan het verbeteren van de vastgoedsturing. Het portefeuillemanagement krijgt daarin een strategische rol, het assetmanagement gaat rol-zuiver handelen en de samenwerking met de betrokken afdelingen Onderhoud, Vastgoedontwikkeling en Financiën op dit vlak wordt op het gewenste niveau gebracht. Het portefeuilleplan wordt geactualiseerd en doorgerekend. De financiële impact daarvan is in de loop van 2021 duidelijk. Tevens zijn vacatures uitgezet voor een beleidsmedewerker verduurzaming, een assetmanager en een portefeuillemanager.

Gebiedsgericht werken

In 2020 zijn de kaders uitgewerkt voor het gebiedsgericht werken. Woonpunt is op dit moment functioneel ingedeeld. Het voordeel van gebiedsgericht werken is dat het zorgt voor een betere samenwerking tussen verschillende disciplines, met het oog op een betere afhandeling van (complexe) klantvragen. Het eigenaarschap voor klantvragen komt bij een multidisciplinair team te liggen, wensen en behoeften van bewoners en buurten staan centraal bij de aansturing. Een belangrijke voorwaarde bij de uitwerking is de uniformiteit van de processen. Daarvoor worden procesexperts opgeleid die procesverbeteringen samen met medewerkers herkennen en voor de hele organisatie doorvoeren. Het gebiedsgericht werken wordt in 2021 verder vormgegeven met input van medewerkers en huurdersverenigingen.

Continue beleidscirkel en procesverbetering

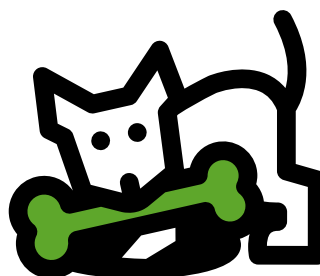
Woonpunt werkt met een continue beleidscirkel, met als doel stelselmatige verbetering. In 2020 is deze PDCA-cyclus onder andere bij Onderhoud onder de loep genomen. Zo hebben we de vertaling van de data en conditiemetingen naar uitvoeringsprogramma's verbeterd. Door dit beter te borgen in het begrotingsproces, en door toepassing van het eerdergenoemde beeldkwaliteitsplan, kunnen we ook beter inzichtelijk maken waarom bepaalde uitgaven in onderhoud worden gedaan. Meten, begroten, plannen, uitvoeren en evalueren vormen vanaf 2021 een continue beleidscirkel. De eigen waarneming van onze medewerkers is hierbij onontbeerlijk.

De continue beleidscirkel komt ook terug bij procesverbetering. In 2020 zijn enkele belangrijke processen opnieuw in kaart gebracht, met als doel stelselmatige verbetering ervan door medewerkers zelf. Op sommige plekken in de organisatie zijn procesexperts opgeleid, die hun collega's begeleiden bij continue procesverbetering. Bovendien is afgesproken dat AVG en informatiebeveiliging als onderdeel van alle processen op niveau gebracht moeten worden.

Ontwikkeling van medewerkers

Het rapport Corporatie van de toekomst dat in 2020 door Aedes is uitgebracht, is voor ons leidend om de strategische personeelsplanning te actualiseren. Daarin staat welke competenties corporatiemedewerkers in verschillende functiegroepen nodig hebben in 2025. Woonpunt vertaalt het rapport naar een eigen kwalitatieve en kwantitatieve opgave op personeelsgebied, in relatie tot de eigen maatschappelijke opgave de komende jaren. Leidinggevendenden bespreken met hun medewerkers wat dit betekent voor de benodigde ontwikkeling van competenties.

In 2020 lag de focus natuurlijk vooral op online trainingen en cursussen, aangezien samenkomen in groepen niet mogelijk was. Woonpunt bood medewerkers, los van hun eigen ontwikkeltrajecten, ook allerlei extra online cursussen en workshops aan, onder andere via CorpoConnect. In 2020 namen 33 medewerkers deel aan een of meerdere van deze extra online cursussen.



Welzijn en vitaliteit

Vanuit de werkgroep Vitaliteit zijn in 2020 diverse buitenactiviteiten ontplooid of ondersteund met het oog op vitaliteit en verbinding. Een deel van die activiteiten werd door het personeel zelf geïnitieerd. Allemaal binnen de RIVM-richtlijnen. Het thuiswerken maakte de noodzaak daartoe groot. Daarnaast heeft Woonpunt medewerkers online workshops aangeboden, gericht op de balans tussen werk en privé. Tot slot hebben we medewerkers de mogelijkheid aangeboden om te praten met een maatschappelijk werker of (preventief) met de bedrijfsarts, als de situatie daartoe noopte. Dit vooral gericht op het voorkomen van uitval.

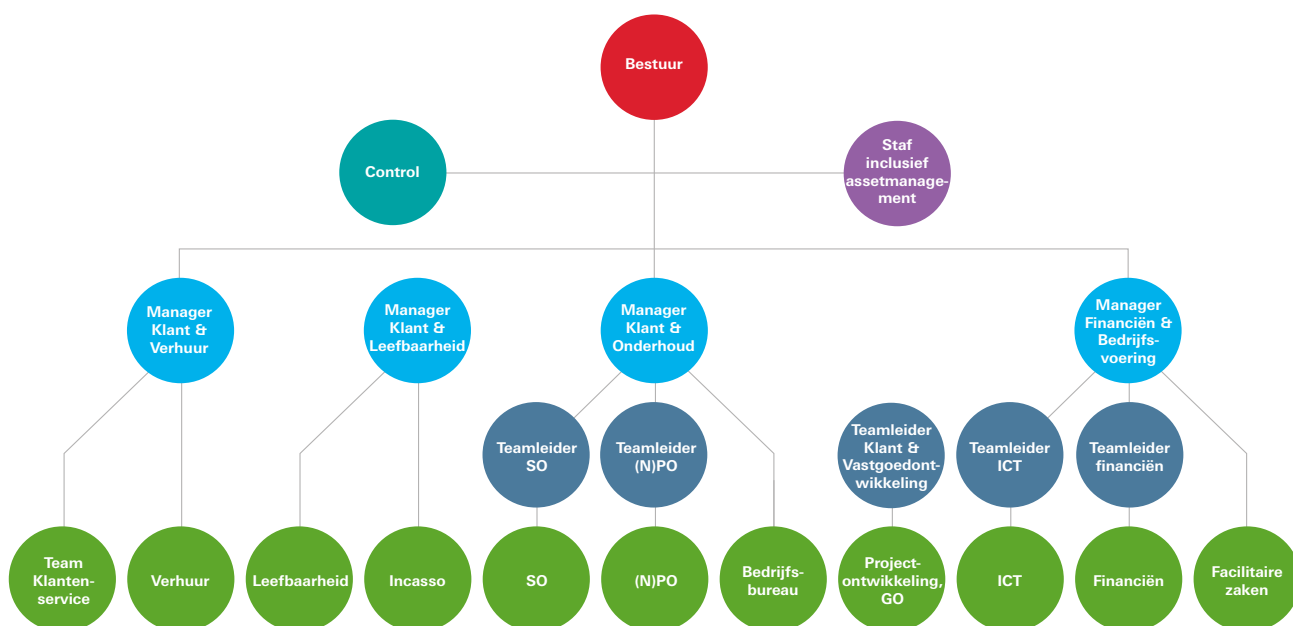
Het ziekteverzuim daalde in 2020 naar 6 procent (was 7,7 in 2019). De verzuimfrequentie daalde naar 0,6 (was 0,9 in 2019).

In 2020 hebben we drie onderzoeken uitgezet onder medewerkers: een kort onderzoek rondom de coronacrisis, een uitgebreid medewerkersonderzoek en een verdiepend onderzoek gericht op interne communicatie. Begin 2021 volgt een effectmeting om te onderzoeken in hoeverre de interventies hebben bijgedragen aan verbetering.

Instroom, uitstroom en doorstroom

In 2020 verwelkomden we 24 nieuwe medewerkers. Precies evenveel collega's verlieten Woonpunt in hetzelfde jaar, om uiteenlopende redenen. In totaal stroomden 10 medewerkers intern door naar een andere functie. Eind 2020 had Woonpunt 167,3 FTE ingevuld, wat 1,7 FTE minder is dan de strategische personeelsplanning.

Organogram

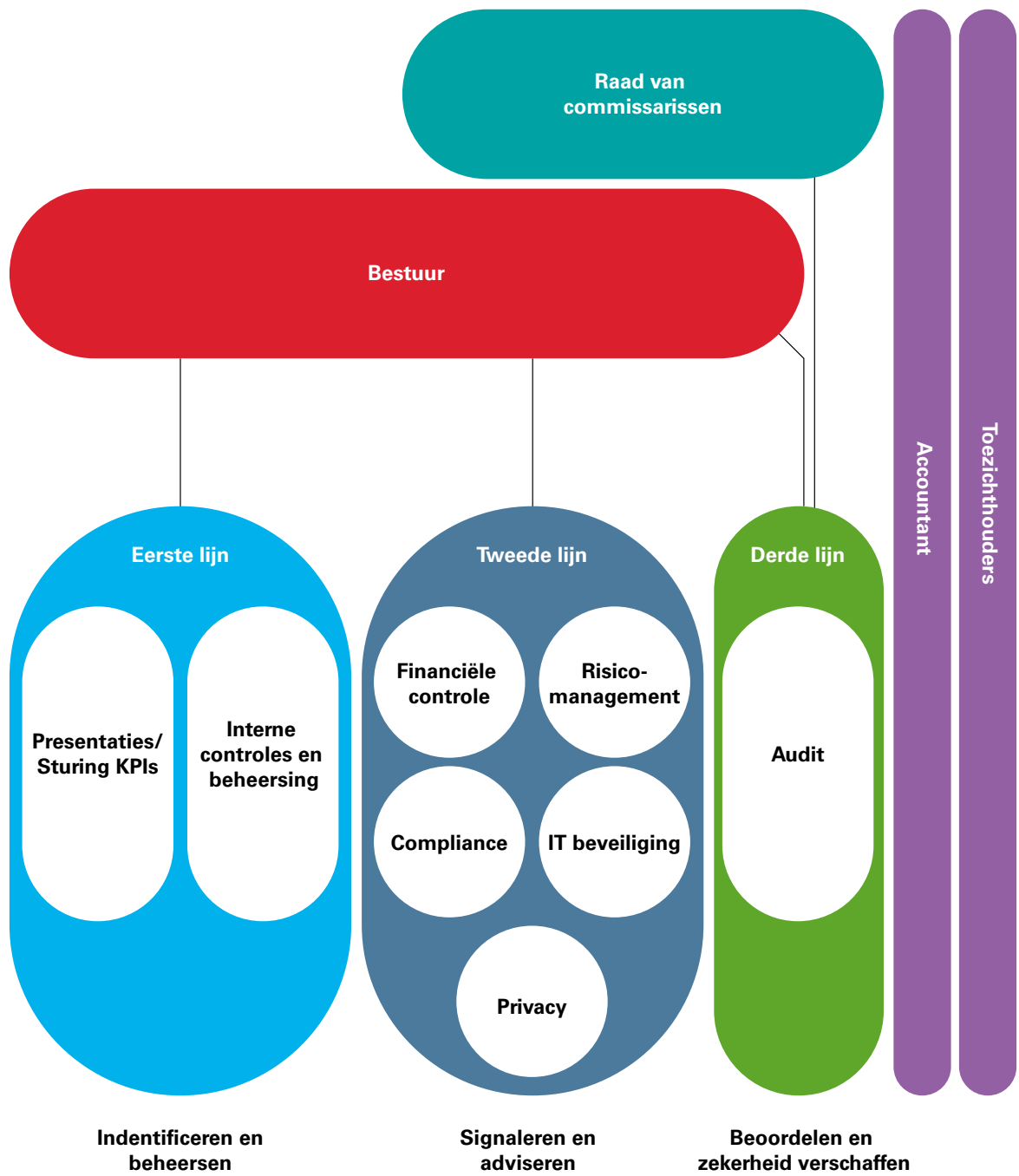


De organisatiestructuur per 31 december 2020. In de loop van 2021 gaat deze veranderen, als onderdeel van de invoering van het gebiedsgericht werken.

Risicoparagraaf

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

Three lines model



De strategische risico's

Onderstaande risico's hebben we benoemd als onze belangrijkste strategische risico's. Deze worden in 2021 samen met de raad van commissarissen herijkt.

1. Het risico op teruglopende leefbaarheid wijk
2. Het risico op onvoldoende executiekracht bij investeringen/onderhoud
3. Het risico op onvoldoende data-kwaliteit
4. Het risico op een normstelling financiële ratio's in combinatie met prijsstijging leveranciers
5. Het risico op onvoldoende (psychosociale) veilige werkomgeving
6. Het risico op meer regelgeving
7. Het risico op onvoldoende vertrouwen bij toezichthouders
8. Het risico dat vastgoedaanbod en vraag qua prijskwaliteitverhouding uit de pas lopen
9. Het risico dat de interne organisatie onvoldoende functioneert om de strategische doelstellingen te behalen

Voor deze strategische risico's zijn actieplannen opgesteld. Er is verbetering mogelijk op de formele vastlegging van de voortgang van deze actieplannen. Tegelijk constateren we dat de beheersing van veel van deze risico's verweven is met het andere trajecten, zoals het interne verbeterplan.

Wat hebben we in 2020 gedaan aan risicobeheersing?

1. We zijn gestart met het opnieuw beschrijven en actualiseren van onze primaire processen waarbij (operationele) risico's in kaart worden gebracht en de beheersmaatregelen opgenomen in het proces. Het eerste proces waarbij dit is gedaan, is het verhuisproces.
2. Medewerkers in de eerste lijn zijn opgeleid tot procesexpert (lean en procesmanagement). Deze groep wordt continu bijgeschoold.
3. Er zijn eerste- en tweedelijnscontroles uitgevoerd op het verhuisproces. De business controller en de procesexpert bekeken samen of de beheersmaatregelen voldoende effectief waren. De controle werkte en heeft input gegeven voor het continu verbeteren van de desbetreffende processen.
4. Er zijn thema-audits uitgevoerd op het gebied van onder andere AVG en informatiebeveiliging. Deze audits zijn uitgevoerd door externe partijen. Woonpunt was meer dan tevreden over de kwaliteit van de audits.
5. We hebben een meerjarenauditplan opgesteld voor 2021 t/m 2025. Dit plan is risico-gebaseerd. In dit plan is de ambitie opgenomen om binnen nu en drie jaar te groeien naar een best practice model van de interne auditfunctie.
6. In 2020 zijn we geconfronteerd met een geval van niet-integer handelen. De niet-integere handelingen dateerden van 2017 en kwamen in 2020 aan het licht, door alertheid van een medewerker. Management en bestuur hebben meteen ingegrepen. De casus is geanalyseerd vanuit risicobeheersing en vanuit de vraag: waar schoten we tekort en welke maatregelen zijn nodig om dit te voorkomen? De oorzaken en maatregelen die uit deze analyse voortkomen, zijn zowel soft als hard en liggen in alle drie de verdedigingslijnen van risicobeheersing.

De financiële risico's en risico's vanuit de coronacrisis staan beschreven op bladzijde 46 van de jaarrekening, verderop in dit jaarverslag.

De onzekerheden

Naast het inventariseren van risico's dient Woonpunt zich een beeld te vormen van onzekerheden waar zij mee te maken krijgt. Per definitie verschillen onzekerheden en risico's van elkaar doordat aan de laatste categorie uitkomsten verbonden kunnen worden met een bijbehorende kansberekening. Onzekerheid heeft dat niet: de mogelijke uitkomsten zijn onbekend en de kans dat een bepaalde uitkomst zich voordoet is nergens uit af te leiden. Hieronder volgt een niet-limitatieve opsomming:

De ontwikkeling van de coronapandemie

Gaan we richting het 'oude normaal' of stelt het Covid-virus ons opnieuw voor uitdagingen in 2022?

Technologische veranderingen

Technologie speelt een sleutelrol in het behalen van de gestelde CO₂-reducties en de daaraan gekoppelde opgave op het gebied van energielabels. Zijn onze plannen 'tech-proof' of dient het roer omgegooid te worden de komende jaren?

De ontwikkeling van de arbeidsmarkt voor woningcorporaties

Door meer en complexer werk ontstaat een toenemende mismatch tussen vraag naar en aanbod van arbeid bij corporaties. Dit kwam al in 2016 naar voren uit het Arbeidsmarktonderzoek Woningcorporaties uitgevoerd door FLOW.

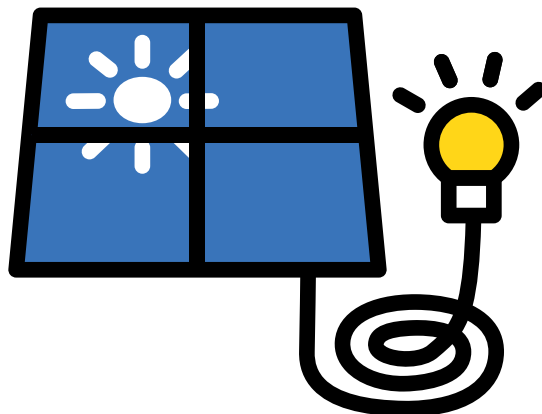
Met ondersteuning van Aedes proberen we zo slagvaardig mogelijk te blijven: Op naar de Corporatie van de toekomst!

Nieuwe regelgeving

De aandacht voor duurzame energiebronnen, broeikasgasemissies, waterverbruik, luchtverontreiniging en ecosysteemdiensten vertaalt zich meer en meer naar concrete 'spelregels'. Zo moet Woonpunt vanaf 2021 bij de aanvraag voor haar nieuwbouwprojecten voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

Nieuw beleid van ketenpartners

Een praktijkvoorbeeld van begin 2021: Het WSW biedt woningcorporaties voor een kortere periode dan voorheen zekerheid over de leningen die zij aan kunnen trekken. Voor corporaties betekent dit onzekerheid over de financiering van investeringen die zij in hun planning hebben.



Fraudeparagraaf

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

Woonpunt heeft haar frauderisico's op dit moment verwerkt in de integrale strategische risicoanalyse. In 2020 is Woonpunt geconfronteerd met een fraude-incident, waarop direct is ingegrepen. De oorsprong van het incident is van jaren terug. Het toenemend signalerend vermogen van de organisatie heeft ertoe geleid dat het incident is opgemerkt. Het eerstelijnsmanagement heeft samen met Control een analyse uitgevoerd om te leren van het voorval. Ook zijn nieuwe maatregelen in kaart gebracht om vergelijkbare incidenten te voorkomen. De bestuurder is actief betrokken in het proces en de raad van commissarissen is meegenomen in de analyse en de genomen stappen. De raad van commissarissen beaamt dat de familiecultuur binnen Woonpunt aanvullende risico's met zich meebrengt. Zij merkt op dat werken aan een cultuurverandering, met meer openheid, transparantie, veiligheid en professionaliteit, helpt om integriteitsproblemen te voorkomen. Het invoeren van het Three Lines Model zorgt voor een detecterende werking, waardoor fraude eerder gesignaleerd wordt en bijsturing beter mogelijk is.

De impact van een dergelijke overtreding van wet- en regelgeving is enorm. Woonpunt wil vergelijkbare incidenten dan ook zo goed als mogelijk voorkomen. Om deze reden werkt Woonpunt in 2021 een specifieke frauderisicoanalyse uit. Control initieert het opzetten van deze analyse, waarbij gestart wordt met het in beeld brengen van diverse mogelijke frauderisico's. Vervolgens organiseert Woonpunt een brede kick-off sessie, waarbij stilgestaan wordt bij de procesgang, de algemene aspecten van fraude, frauderisico's en het belang van een goede frauderisicoanalyse. Hierna leiden vervolgsessies tot het benoemen van zowel generieke als proces specifieke risico's, scores en geformuleerde maatregelen. Vervolgacties landen in een implementatieplan. Zodra de maatregelen geborgd zijn in de processen en de dagelijkse werkwijzen, vindt monitoring plaats middels eerste- en tweedelijnscontroles.

Op het gebied van soft controls is Woonpunt al actief. De geleerde lessen uit het traject onder leiding van bureau Hoffmann nemen we mee bij het formuleren van de beheersmaatregelen.

Wat kan beter?

Leiderschap (richting en ruimte geven, veiligheid bieden, waardering tonen, grenzen stellen) en de andere kant van dezelfde medaille, eigenaarschap bij de medewerkers (eigen verantwoordelijkheid, eigen initiatief) zijn cruciale thema's voor de komende jaren. Woonpunt moet nog meer een lerende organisatie worden met een volwassen aanspreekcultuur. Het is in dat kader mooi dat onze accountant in zijn managementletter opmerkt dat Woonpunt in dit kader 'stappen zet en verder groeit als lerende organisatie'. Een opsteker, maar er is intern nog veel werk aan de winkel.

Tegelijk constateren we dat Woonpunt de afgelopen jaren noodgedwongen erg intern gericht is geweest. De aansluiting van de binnenwereld met de buitenwereld heeft daaronder geleden. Uit het imago-onderzoek dat we in 2020 hebben uitgevoerd blijkt ook dat stakeholders ons missen bij externe samenwerkingsverbanden.

Financiën



Marktwaaarde

De marktwaaarde van onze woningportefeuille liet ook in 2020 een stijging zien. De totale waarde van de portefeuille is gestegen met circa € 163 miljoen (exclusief (des-)investeringen) naar een waarde van € 2.120 miljoen, een waardestijging van 8%.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. De hoofdoorzaak is de gematigde huurverhoging in combinatie met het passend toewijzen: de invulling van de maatschappelijke taak van Woonpunt op het gebied van betaalbaarheid heeft logischerwijs een drukkend effect op de marktwaaarde. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de desbetreffende toelichting op bladzijden 62 t/m 64 van de jaarrekening.

Beleidswaarde

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

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

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

De beleidswaarde en afslagen laten de volgende ontwikkeling zien in 2020 (bedragen in duizenden euro's):

Marktwaaarde		€	2.120.401
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€	33.287	
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur.	€	-487.816	
Goed onderhouden huizen vinden we belangrijk.	€	-584.704	
Beheer: Alles rondom het verhuren en beheren van onze huizen regelen we tot in de puntjes.	€	-104.758	
Beleidswaarde		€	976.410

Jaarlijks zien we grote verschuivingen binnen deze afslagen als gevolg van gewijzigd beleid en bewegingen in de markt. Een significant verschil in de beleidswaarde van 2020 ten opzichte van 2019 wordt veroorzaakt door de toename in de onderhoudsnorm waardoor de derde afslag significant toe is genomen. Bij een eigen vermogen van € 1,6 miljard betekent een verschil van ruim € 1,1 miljard tussen marktwaarde en beleidswaarde dat we 73 procent van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn kunnen realiseren.

Leningen en derivaten

De in 2018 ingezette lijn om onze leningenportefeuille opnieuw in te richten en derivatencontracten te beëindigen is verder doorgezet in 2020. Als gevolg hiervan is afgelopen jaar één derivatencontract afgekocht. Ultimo 2020 heeft Woonpunt daardoor nog 10 derivatencontracten bij twee banken. Voor geen van de contracten geldt een stortingsplicht, al zijn we vanwege de Vestia-affaire verplicht een buffer aan te houden om te allen tijde een rentedaling van 2 procent te kunnen opvangen.

Daarnaast kennen 4 van de 10 derivatencontracten zogenaamde ‘breaks’. Dat zijn momenten waarop een van de twee partijen het contract kan afwikkelen op basis van de dan geldende rentestand. Dat betekent dat de rente die de derivaathouder over meerdere jaren kwijt zou zijn, in één keer moet worden betaald. Onderaan de streep kost dat niet meer, maar het kan wel voor liquiditeitsproblemen zorgen. Ook daarom moeten corporaties die buffer aanhouden.

Van de 4 contracten met breaks, wordt er in 2021 één afgewikkeld, twee in 2022 en één in 2023. Daarmee zijn we over twee jaar af van de derivatencontracten met breaks. In 2027 zijn alle derivatencontracten afgelopen.

Prijrisico

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.

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 treasurywet. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde op de derivaten.

Liquiditeits- en kasstroomrisico's

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

Om te voldoen aan de liquiditeitsbuffer heeft Woonpunt per balansdatum voor € 65 miljoen aan VHL leningen in portefeuille. Hiervan is € 13 miljoen (20 %) opgenomen. Het resterende deel (€ 52 miljoen) wordt gereserveerd voor de stresstest. Van de liquiditeitspositie is circa 8 miljoen gereserveerd ten behoeve van de stresstest derivaten.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2021 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	31-12-2020
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	€ 18.755.000
Kredietlimiet	€ 10.000.000

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

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

De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord. Onderstaand een overzicht van de breakmomenten:

Deutsche Bank	8-9-2021	Mandatory
Deutsche Bank	24-2-2022	Mandatory
Deutsche Bank	8-3-2022	Mutual
Deutsche Bank	8-5-2023	Mutual

Bedrijfslasten

De afgelopen drie jaar heeft Woonpunt flinke stappen gezet als het gaat om het terugbrengen van de bedrijfslasten. In de laatste benchmark uit 2020 zijn we met € 828 bedrijfskosten per verhuureenheid voor het eerst ingedeeld in de middengroep B. Daarvoor zat Woonpunt jarenlang in de C-klasse. De cijfers van de benchmark 2020 slaan op 2019. De verwachting is dat in 2020 onze bedrijfskosten per verhuureenheid wederom zullen dalen.

Het terugdringen van de bedrijfslasten heeft een positief effect op de uitgaande kasstromen en daarmee op onze financiële ratio's. Het blijft daardoor een belangrijk aandachtspunt. Dat betekent overigens niet dat we ernaar streven de goedkoopste te worden; we hebben immers ook strategische keuzes gemaakt – zoals het investeren in leefbaarheid en het handhaven van een eigen onderhoudsdienst – die een hogere overhead met zich meebrengen. We streven naar een goede balans tussen onze bedrijfslasten en onze missie en visie hoe wij onze klanten willen bedienen.

Financiële continuïteit

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

Woonpunt stuurt daarbij op vier ratio's:

1. De Interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan of we met onze operationele kasstroom de rentelasten kunnen betalen. Woonpunt streeft naar een gecombineerde ICR voor DAEB en niet-DAEB samen van minimaal 1,4. Aw-normen zijn 1,4 voor DAEB en 1,8 voor niet-DAEB. Woonpunt voldoet voor het jaar 2020 aan de normen van de Aw en WSW voor de ICR.
2. De LtV, ofwel Loan to Value: de verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van ons woningbezit (op basis van beleidswaarde). Door de stijging van de waarde van ons bezit voldoet Woonpunt aan de norm van Aw en WSW van maximaal 85% voor DAEB en niet-DAEB samen alsook voor DAEB en van maximaal 75% voor niet-DAEB.
3. De solvabiliteit: dit is het eigen vermogen gedeeld door het totaalvermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit laat zien welk deel van onze totale bezittingen gefinancierd is met het eigen vermogen. De solvabiliteitsontwikkeling laat een positieve ontwikkeling zien.
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. In 2020 hebben we afgelost op de niet-DAEB schulden, waardoor de dekkingsratio is verbeterd naar 30% (was 34% in 2019).

	Norm AW en WSW	2020 realisatie	Norm AW en WSW totaal	2020 realisatie totaal
ICR	DAEB > 1,4 Niet-DAEB > 1,8	1,65 4,98	1,4	1,94
LtV	DAEB < 75% Niet-DAEB < 75%	70% 29%	85%	60%
Solvabiliteit	DAEB >20%, Niet-DAEB > 40%	43% 72%	15%	40%
Dekkingsratio	DAEB maximaal 70% Niet-DAEB max. 70%	30% 22%	70%	27%

In november 2020 is de financiële meerjarenbegroting 2021-2025 vastgesteld. Deze begroting is opgesteld met de ambities voor Woonpunt op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Ondanks het hoge ambitieniveau blijft Woonpunt ook in de komende begrotingsperiode voldoen aan de door de toezichthouders gestelde ratio's.

In 2020 is de som van de kastromen uit operationele activiteiten (€ 19,7 miljoen) en de investeringsactiviteiten (€ -26,4 miljoen) totaal € 6,7 miljoen negatief. Deze negatieve kasstroom is gecompenseerd door een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 9,2 miljoen. Dit resulteert in een totale positieve kasstroom van € 2,5 miljoen.

Boekhoudkundige waarde versus cash geld

Woningcorporaties zijn verplicht hun woningbezit op een voorgeschreven manier te waarden in hun jaarrekening. Zoals hierboven toegelicht is dit momenteel de waarde van onze huizen indien we deze zouden verkopen tegen een commerciële prijs, of verhuren voor de maximale huur tegen minimale kosten.

Corporaties vragen echter niet de maximale huur, hebben vaak hogere onderhoudskosten omdat ze langer met het vastgoed willen doorgaan en verkopen in de regel hun woningen niet. Ook steken woningcorporaties geld in leefbaarheid van de woonomgeving. Doordat we echter verplicht zijn ons bezit te waarden tegen commerciële waardes, hebben we op papier meer eigen vermogen. Dit extra eigen vermogen heet herwaarderingsreserve. Dit is geen cash geld. Het geld 'zit in de stenen'.

Per 31 december 2020 bedraagt de herwaarderingsreserve € 1.135 miljoen (2019: € 989 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 69% van het totale vermogen niet kan realiseren vanwege onze maatschappelijke doelstelling. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de uitleg in de paragraaf Beleidswaarde.

Jaarresultaat

Naast een robuust vermogen en het beschikken over voldoende kasmiddelen zegt ook het jaarresultaat iets over het presteren van de corporatie. Het jaarresultaat van Woonpunt over 2020 bedraagt € 170 miljoen positief. In 2019 bedroeg het resultaat € 272 miljoen positief. Beide resultaten worden zeer sterk beïnvloed door de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit verschil van € 102 miljoen tussen beide jaren wordt in positieve zin veroorzaakt door:

- € 1,9 miljoen lagere rentelasten. Als gevolg van een afname in de hoofdsom van de financieringsportefeuille en het herfinancieren tegen gunstige rentes.
- € 3,5 miljoen lagere onderhoudslasten dan in 2019. Dit is grotendeels een gevolg van de aangepaste RJ 645. Door deze aanpassing worden minder onderhoudslasten (renovatie) ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkt maar meer geactiveerd.

En in negatieve zin veroorzaakt door:

- De marktontwikkelingen waarop Woonpunt weinig invloed kan uitoefenen. Het resultaat wordt sterk beïnvloed door al dan niet gunstige(re) marktontwikkelingen van het vastgoed van Woonpunt. In 2020 is er sprake van een lagere positieve marktwaardestijging van € 106 miljoen. De positieve marktwaardestijging in 2020 bedraagt € 154 miljoen ten opzichte van een positieve marktstijging van € 260 miljoen in 2019.

Nevenstructuur per 31-12-2020

Woonpunt Projecten B.V. is een 100% dochter van Woonpunt. Door het positief resultaat 2020 ad. € 462.664 van Woonpunt Projecten B.V. is de negatieve waarde van de deelnemingen afgenomen van € 1.518.404 naar € 1.055.740. De afname van het negatief vermogen komt grotendeels door het positief resultaat deelneming Wonen boven Winkels Maastricht B.V. € 422.215 hetgeen het gevolg is van de stijging van de marktwaarde MVA in exploitatie. Onderstaand een overzicht van de deelnemingspercentages en de hoofdactiviteit per deelneming:

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

Wat kan beter?

Er is in 2020 is gewerkt aan de verdere automatisering van onze financiële en facilitaire processen, in de vorm van voorbereidingen voor de koppeling van systemen en het op orde brengen van data. Dit gaat nog met kleine stapjes. Daardoor zijn in 2020 nog geen noemenswaardige resultaten geboekt.

Met zowel Aw als WSW is Woonpunt in gesprek over normalisatie van de relatie. We beseffen dat de bestuurscrisis die begin 2020 binnen Woonpunt uitbrak, niet heeft bijgedragen aan het beeld van een stabiele, consistente sturing. We spreken de hoop en verwachting uit dat dit vertrouwen snel terugkomt.

Toekomstparagraaf

De komende vijf jaar heeft Woonpunt de volgende bedragen ingerekend voor renovatie en nieuwbouw:

Gemeente	Investering renovatie	Aantal woningrenovaties
Heerlen	€ 105,1 miljoen	1.353
Maastricht	€ 61,3 miljoen	765
Eijsden-Margraten	€ 1,0 miljoen	15
Sittard-Geleen	€ 5,4 miljoen	68
Heuvelland	€ 0,1 miljoen	2
Totaal	€ 173,1 miljoen	2.203

Gemeente	Investering nieuwbouw	Aantal nieuwbouw
Heerlen	€ 55,6 miljoen	258
Maastricht	€ 74,3 miljoen	330
Eijsden-Margraten	€ 2,3 miljoen	12
Sittard-Geleen	€ 6,5 miljoen	32
Heuvelland	€ 0,4 miljoen	0
Totaal	€ 139,1 miljoen	632

Om het hoge ambitieniveau van de financiële meerjarenbegroting 2021-2025 te kunnen borgen is het belangrijk dat Woonpunt de ontwikkelingen van 2020 in kaart brengt die de vastgestelde ratio's mogelijk onder druk zet, zodat hier goed op ingespeeld kan worden. Dit is een vast onderdeel van de planning & control-cyclus.

Als eerste is er de eenmalige huurverlaging en de huurbevrozing van 2021. Beiden hebben een meerjarig negatief kasstroomeffect, waarbij het vooralsnog onduidelijk is of deze effecten geheel gecompenseerd zullen worden via de door het kabinet beloofde verlaging van de tarieven voor de verhuurderheffing.

Bijkomend effect van een vertraagde huurprijsontwikkeling is de reeds genoemde neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling, waarbij geldt dat elke marktwaarde beweging doorwerkt in de beleidswaarde.

Ten tweede is er de genomen afslag op de beleidswaarde. Deze neemt veel 'ratio-ruimte' weg ten opzichte van de vigerende begroting. Dit lijkt onvermijdelijk, gezien onze keuzes op het gebied van onderhoud voor een periode van 10 jaar zijn vastgelegd. De afslag mag echter bepaald worden op een horizon van 40 jaar en dus liggen er kansen om de beleidswaarde zoveel mogelijk terug te brengen op het peil van ultimo 2019.

Dit vraagt een kritische blik op de 30 jaar resterende horizon om duidelijk onderscheid te maken tussen de activiteiten die wij als onderhoud labelen en die wij investeringen noemen. Dit zijn de renovaties waar door een bundeling van activiteiten de woningen op een niveau vergelijkbaar met nieuwbouw gebracht worden.

Verder moet rekening gehouden worden met een financiële bijdrage voor de Rotterdamse corporatie Vestia. Begin februari is het voorstel van het Aedesbestuur om Vestia definitief uit de financiële problemen te halen aangenomen. Een voorzichtige eerste aanname is dat Woonpunt hierdoor een jaarlijkse extra rentelast van 200.000 euro gaat dragen voor een periode van 40 jaar.

Tenslotte zijn er kansen wat betreft de tot en met 2023 af te wikkelen derivatenposities. In de huidige begroting zijn deze vanuit het voorzichtigheidsprincipe via afkoop afgehandeld, maar dit kan ook door middel van een doorzakconstructie, waarbij de derivaten omgezet worden in leningen, wat meer ruimte in de kasstromen oplevert. Het klimaat hiervoor is momenteel gunstig: Aedes stimuleert de banken om zoveel mogelijk medewerking te verlenen aan corporaties die voor deze constructie willen kiezen.

Samenvattend ligt er op financieel gebied een uitdagende opgave om eind 2021 op alle kansen en risico's een antwoord klaar te hebben om zo de Woonpunt ambities toekomstbestendig te houden.

Jaarrekening



**JAARREKENING 2020
STICHTING WOONPUNT
GECONSOLIDEERD**

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

JAARREKENING 2020

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)	42
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	44
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020	45
4.	Algemene toelichting	46
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	48
6.	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	55
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	57
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	59
9.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	60
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020	61
11.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	80
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)	86
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	88
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020 en de winst- en verliesrekening over 2020	89
15.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	93
16.	Overige toelichtingen en ondertekening door het bestuur en de Raad van Commissarissen	101
17.	Overige gegevens	104

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A		31-dec-2020	31-dec-2019
VASTE ACTIVA			
<u>Materiële vaste activa</u>			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.910	8.071
		7.910	8.071
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.927.066	1.774.253
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	193.335	182.789
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	5.241	5.124
		2.125.642	1.962.167
<u>Financiële vaste activa</u>			
	10.3		
Deelnemingen	10.3.1	2.723	2.341
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Latente belastingvorderingen	10.3.3	6.588	10.148
Leningen u/g	10.3.4	1.145	1.204
Derivaten	10.3.5	62.685	52.364
Overige vorderingen	10.3.6	145	194
		73.468	66.432
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraad</u>			
	10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	4.905
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.2	828	851
Overige voorraden	10.4.3	125	82
		953	5.838
<u>Vorderingen</u>			
	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	939	1.071
Overheid	10.5.2	17	11
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	230	259
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	0	102
Overige vorderingen	10.5.5	68	50
Overlopende activa	10.5.6	505	1.932
		1.759	3.425
<u>Liquide middelen</u>			
	10.6	18.755	16.280
T O T A A L A C T I V A		2.228.486	2.062.213

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A		31-dec-2020	31-dec-2019
GROEPSVERMOGEN	10.7		
Eigen vermogen	10.7.1	1.577.666	1.407.666
		1.577.666	1.407.666
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	558	5.963
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	278	690
Voorziening reorganisatie	10.8.3	150	518
Overige voorzieningen	10.8.4	750	819
		1.736	7.990
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	819	1.894
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	540.308	561.863
Novaties	10.9.3	41.876	47.012
Overige schulden	10.9.4	210	243
		583.212	611.012
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	48.429	16.870
Schulden aan leveranciers	10.10.2	513	916
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	0	43
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	3.076	3.273
Overige schulden	10.10.5	701	774
Overlopende passiva	10.10.6	13.153	13.670
		65.872	35.545
T O T A A L P A S S I V A		2.228.486	2.062.213

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		2020	2019
Exploitatie vastgoedportefeuille	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	109.585	106.759
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	4.918	4.884
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.365	-5.165
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.335	-6.780
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-41.010	-44.523
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-18.071	-17.078
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		43.723	38.098
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	40	1.030
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	-41	-1.052
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1	-22
Verkoop vastgoedportefeuille	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	6.405	13.100
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-34	-136
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-5.881	-12.781
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		490	183
Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-4.325	-11.169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	157.743	271.356
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	138	-527
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		153.556	259.660
Overige activiteiten	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	566	954
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-287	-511
Netto resultaat overige activiteiten		279	443
Overige organisatiekosten	11.6	-438	-557
Leefbaarheid	11.7	-3.600	-3.141
Financiële baten en lasten	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	59	62
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	44	43
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-21.425	-23.338
Saldo financiële baten en lasten		-21.322	-23.233
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		172.686	271.431
Belastingen	11.9	-3.148	-517
Resultaat deelnemingen	11.10	462	1.283
RESULTAAT NA BELASTINGEN		170.000	272.197

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	109.768	107.951
Vergoedingen	3.782	3.749
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.421	1.514
Rente ontvangsten	82	160
Saldo ingaande kasstromen	115.053	113.374
Uitgaven:		
Erfpacht	-5	-12
Personeelsuitgaven	-12.850	-12.788
Onderhoudsuitgaven	-33.215	-31.354
Overige bedrijfsuitgaven	-19.631	-20.404
Renteuitgaven	-20.842	-24.885
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-112	-151
Verhuurderheffing	-8.380	-5.193
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-278	-318
Saldo uitgaande kasstromen	-95.313	-95.105
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.740	18.269
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur- en niet-woongelegenheden	6.543	13.385
Verkoopontvangsten grond	40	1.030
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.583	14.415
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-42	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-15.260	-22.167
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-163	-1.061
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-1.310	-1.354
Investerings overig	-295	-171
Externe kosten bij verkoop	-126	-285
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-17.196	-25.038
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.613	-10.623
FVA		
Ontvangsten verbindingen	80	643
Ontvangsten overig	110	140
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-16.021	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-15.831	783
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-26.444	-9.840
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	53.000	124.679
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-43.821	-151.431
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.179	-26.752
Mutatie liquide middelen	2.475	-18.323
Beginstand liquide middelen	16.280	34.604
Mutatie liquide middelen	2.475	-18.323
Eindstand liquide middelen	18.755	16.280

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 Impact Covid-19

Gedurende 2020 heeft Woonpunt een goed beeld kunnen vormen van de effecten van Covid-19 op de bedrijfsvoering. Duidelijke effecten zijn terug te zien in de vertraging van projecten, de extra efforts die gestoken moeten worden in het zichtbaar blijven in de markt, het afstandswerken en natuurlijk het aanschaffen van extra beveiligingsmiddelen. Waar mogelijk is derhalve gedurende het begrotingsproces voor 2021 de aanneming gedaan dat de Covid-19 crisis aanhoudt. Dit resulteert in een lager ingeschatte executiekracht waarbij meer rekening wordt gehouden met mogelijke vertragingen. In 2020 zagen we dat een groot deel van de geplande investeringen uitbleef.

Vooralsnog lijkt het erop alsof alle regelingen die onze overheid treft en het bestaande sociale vangnet in Nederland ervoor zorgt dat de huren gewoon doorbetaald kunnen worden en nog geen groot deel van onze huurders betalingsproblemen ervaart. Echter is de economische situatie en de steun van de overheid niet oneindig houdbaar en schatten we in dat er een liquiditeitseffect zichtbaar kan worden in 2021. Daar onze portefeuille goed gespreid is en we veel maatregelen treffen om achterstanden te voorkomen verwachten we dat dit effect niet significant zal zijn.

Het ziekteverzuim is in 2020 niet toegenomen. De schoolsluitingen zorgen ervoor dat medewerkers minder effectieve uren kunnen maken, ook zien we dat het op afstand werken niet altijd tot efficiëntie leidt. Indien de crisis aanhoudt verwachten we gedurende 2021 wellicht een toename in het ziekte verzuim als gevolg van de hoge druk die momenteel op de medewerkers staat.

4.4 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.

4.5 Stelselwijzigingen

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Woonpunt in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenkomst met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van het vastgoed in exploitatie. Woonpunt verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog als onderdeel van de boekwaarde vastgoed in exploitatie indien werd voldaan aan de criteria voor activering. Bij vervanging van onderdelen van het actief werden de "meerkosten" ten opzichte van de "verkrijgingsprijs" bijgeactiveerd. De gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt hetgeen inhoud dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast. De lagere impact op de onderhoudslasten 2020 bedraagt € 5,2 miljoen. Op het resultaat na belastingen en op het eigen vermogen heeft dit geen impact daar de hogere onderhoudslasten worden gecompenseerd door lagere waardeverandering vastgoedportefeuille.

4.6 Schattingswijzigingen

Waardering latente belastingen

Met ingang van 2020 is de latentie afschrijvingspotentieel bepaald over de resterende looptijden van het actief (tot en met 2019 was was dit gebaseerd op een looptijd van 5 jaar). De volledige toename van de latentie afschrijvingspotentieel wordt hierdoor verklaart. Het hanteren van de de hogere looptijd resulteert in een hogere latentie afschrijvingspotentieel per ultimo 2020 van € 2,5 miljoen.

4.7 Presentatiewijzigingen

Met ingang van 2020 zijn de voorraden vastgoed bestemd voor verkoop opgenomen onder de vastgoedbeleggingen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop.

4.8 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 2019 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht is niet vereist.

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 gering gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor de verwijzing wordt verwezen naar paragraaf 4.5 stelselwijzigingen.

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 bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Kwalificatie

Woonpunt richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financieel rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonpunt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij de eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonpunt maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2020 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. De nieuw getaxeerde portefeuille betreft:

- alle complexen die geen Full taxatie hebben gehad in 2019 of 2018.
- alle complexen die in 2020 zijn gerenoveerd.

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

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpunt hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% onder de tweede aftoppingsgrens. Per ultimo 2020 komt dit percentage uit op 82,8%.
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 € 3.016 (2019: € 1.976).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 3.029 (2019: € 2.068).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 2.324 (2019: € 2.117).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonpunt heeft als uitgangspunt de bedragen gehanteerd die in de meerjarenbegroting 2021 - 2025 op marktwaardecomplexniveau zijn opgenomen. Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 909 (2019: € 869).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 894 (2019: € 870).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 894 (2019: € 867).

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 2020
Streefhuurbeleid met gemiddeld 80% onder de tweede aftoppingsgrens	Woonpunt kiest er voor om niet de maximaal mogelijke huur te kiezen.
Onderhoudsnorm	De onderhoudsnorm is gebaseerd op een 15 jarige onderhoudsbegroting. Waarbij een splitsing is gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Beheerlasten	De beheerlasten zijn gebaseerd op een 15 jarige inrekening in de meerjarenbegroting. Hierbij is een splitsing gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Verhuurderheffing	De verhuurderheffing is conform regelgeving van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020".
Discontovoet	De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan die bij de marktwaarde door de taxateur is bepaald.

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

5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

5.6.2 Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

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

5.6.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.6.4 Leningen u/g

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

5.6.5 Derivaten

Doorzak derivaten

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

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

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

5.6.6 Overige vorderingen

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

5.6.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.7 Voorraad

5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft zowel opgeleverde woningen ten behoeve van de verkoop als woningen welke Woonpunt teruggekocht heeft in verband met de regeling Slimmer kopen. Gezien het gering aantal v.o.s. worden met ingang van boekjaar 2020 de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaat ten behoeve verkoop niet meer opgenomen onder de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop maar onder de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

5.7.2 Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

5.7.3 Overige voorraden

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

5.8 Vorderingen

5.8.1 Huurdebiteuren

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

5.8.2 Overheid t/m 5.8.5 Overlopende activa

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

5.9 Liquide middelen

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

5.10 Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.11 Voorzieningen

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

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

Voorziening voor pensioenen

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1%. Op 31 december 2020 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,2% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonpunt heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.11.3 Voorziening reorganisatie

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

5.11.4 Overige voorzieningen

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

- *Uitgestelde beloningen*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van 10-jaars staatsobligaties per balansdatum ad -0,26% (2019: 0,21%) genomen.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*: Deze wordt opgenomen op basis van het op werknemersniveau, op grond van de CAO Woon-diensten, opgebouwd individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

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 novatie betrekking op de doorzak van 9 derivaten. De totale nominale waarde van de doorgezakte derivaten is € 118,7 mln.

De negatieve marktwaarde van de genoveerde derivaten is opgenomen onder de langlopende schulden. Deze is bepaald op basis van de rentecurve op het moment van de transactie.

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

5.13 Leasing

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

5.14 Kortlopende schulden

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

5.15 Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan maximumpercentages. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. Voor het verslagjaar heeft Woonpunt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurverhoging inkomensafhankelijk door te voeren. Op de huuropbrengst is de huurdering wegens leegstand en oninbaarheid in mindering gebracht.

De inflatie over 2020 bedraagt 2,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie 2019 + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie 2019 + 4%) voor huishoudinkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018).

De gemiddelde per 1 juli 2020 door Woonpunt doorgevoerde huurverhoging is 2,6%.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

Hierbij wordt een splitsing gemaakt in kosten met betrekking tot:

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

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Onderhoudslasten

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

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

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

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

6.3.6 Overige bedrijfslasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5 Resultaat deelnemingen

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

6.6 Belastingen

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 openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

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

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

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

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Doelstellingen risico beheer

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

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

Woonpunt maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2020 € 85,5 miljoen negatief (31-12-2019: € 82,2 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 uitgevoerd door onze externe treasury adviseur.

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

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

Woonpunt heeft per ultimo 2020 in totaal 10 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 122,0 miljoen.

De derivaten starten nominaal als volgt in de tijd:

- Reeds lopend
- Startjaar 2021
- Startjaar 2023

	Nominale waarde (x 1.000)
	91.000
	12.000
	19.000
	<u>122.000</u>

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

Breakclausules derivaten

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

Samenstelling en omvang derivatenportefeuille (soorten, tegenpartij)

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

Tegenpartij	Soort	Hoofdsom (x € 1.000)
Deutsche Bank	Interest Rate Swaps	83.000
ING	Interest Rate Swaps	39.000
		<u>122.000</u>

Uit de stresstest die per 31 december 2020 is uitgevoerd blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een rentedaling van 2% te kunnen opvangen. Op die datum was aan middelen € 60,0 miljoen gereserveerd waarvan € 52 miljoen VHL en € 8 miljoen liquide middelen. Om aan de 2% stresstest te voldoen is een buffer nodig van € 51,2 miljoen. Daarmee voldoet Woonpunt aan de stresstest.

Geen transacties gedaan in strijd met beleidsregels

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

Risico's

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

Prijzrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Om te voldoen aan de liquiditeitsbuffer heeft Woonpunt per balansdatum voor € 65 miljoen aan VHL leningen in portefeuille. Hiervan is € 13 miljoen (20%) opgenomen. Het resterende deel (€ 52 miljoen) wordt gereserveerd als buffer voor de stresstest. Van de liquiditeitspositie is circa € 8 miljoen gereserveerd ten behoeve van de stresstest derivaten.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2021 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	<u>31-dec-2020</u>
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	18.755
Kredietlimiet	10.000

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

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

De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Onderstaand een overzicht van de breakmomenten:

Deutsche Bank	8-9-2021	Mandatory
Deutsche Bank	24-2-2022	Mandatory
Deutsche Bank	8-3-2022	Mutual
Deutsche Bank	8-5-2023	Mutual

Beschikbaarheidsrisico

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

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde in verhuurde staat

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

	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)
Gemiddelde markthuur	+ 1%	9.190
	- 1%	-8.411
Leegwaarde	+ 1%	6.764
	- 1%	-6.447
Mutatiegraad	+ 1%	41.287
	- 1%	-36.678
Disconteringsvoet	+ 1%	-252.712
	- 1%	548.944

8.1.2 Verhuurderheffing

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

2021	0,5620%
2022	0,5630%
Volgende jaren	0,5370%

8.1.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.2 Verwerking fiscaliteit

Woonpunt heeft een convenant horizontaal toezicht gesloten met de fiscus en communiceert met de fiscus inzake de ingenomen standpunten en gekozen verwerkingswijzen. Desondanks kunnen er bij het opstellen van de fiscale positie standpunten zijn ingenomen die nog niet met de fiscus zijn afgestemd en waar de fiscus derhalve ook nog geen akkoord op gegeven heeft. De nog niet afgestemde standpunten zijn niet van een dermate omvang dat deze er toe kunnen leiden dat er in boekjaar 2020 een acute belastinglast ontstaat. Indien de fiscus niet akkoord gaat met de gehanteerde standpunten is het mogelijk dat de belastinglatenties zoals opgenomen in de jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen;

1. Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen (Woonpunt past geen fiscale onderhoudsvoorziening toe).
2. De waardemutatie van het vastgoed gebaseerd op een toe- of afname van de WOZ waarde.
3. Dotatie aan de herinvesteringsreserve: de gevormde herinvesteringsreserve kan in zijn geheel worden afgeboekt op geactiveerd onderhoud.

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 2020

ACTIVA

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

31-dec-2020

31-dec-2019

10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Overige zaken in exploitatie	0	0
Gebouwen	7.768	8.037
Automatisering	141	33
Overige zaken	0	1
	7.910	8.071

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
	2020	2020	2020
Stand per 1 januari			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67	10.603	10.670
Cumulatieve afschrijvingen	-67	-2.532	-2.599
Boekwaarden	0	8.071	8.071
Mutaties:			
Investerings	0	237	237
Desinvesteringen	-67	-476	-543
Afschrijvingen	0	-398	-398
Afschrijvingen desinvesteringen	67	475	543
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
Sub-totaal mutaties	0	-161	-161
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	10.364	10.364
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	-2.454	-2.454
Boekwaarden	0	7.910	7.910

Afschrijvingen

Overige zaken in exploitatie	lineair	3 - 10 jaar
Kantoorgebouw / werkplaats	lineair	50 jaar
Grond	niet afschrijven	
Verbouwingskosten	lineair	restant oorspronkelijke levensduur
Installaties (c.v. en airco)	lineair	16 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 2021 € 10,2 miljoen (1 januari 2020: € 9,9 miljoen).

Inventarissen

De inventarissen van de kantoorgebouwen en de voorraad onderhoudsmaterialen, met uitzondering van de telecomapparatuur, zijn verzekerd op basis van een uitgebreide brandverzekering. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2021 € 1,5 miljoen (1 januari 2020: € 1,5 miljoen). Dit is dekkend voor de inventaris van Woonpunt.

Elektronica

De afzonderlijk afgesloten "elektronicaverzekering" voor telecomapparatuur is in 2020 beëindigd.

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN**31-dec-2020****31-dec-2019****10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie****1.927.066****1.774.253****10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie****193.335****182.789**

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	882.175	870.270	130.464	138.985
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	926.587	685.265	64.791	55.001
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-34.508	-37.455	-12.465	-14.490
Boekwaarden	1.774.253	1.518.080	182.789	179.496
Mutaties:				
Investerings (inclusief aankoop)	15.950	16.422	33	492
Desinvesteringen	-1.188	-4.603	-1.470	-7.937
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0	0	0
Overboeking van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0	0	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	-2.615	0	-2.800
Overboeking van vastgoed bestemd voor verkoop	99	0	1.557	210
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.072	1.071	-1.072	-1.071
Mutatie waardering op marktwaarde	136.880	245.898	11.498	14.400
Overige waardeveranderingen van mva	0	0	0	0
Totaal mutaties	152.812	256.174	10.546	3.293
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	896.807	882.175	130.683	130.464
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	1.060.037	926.587	75.014	64.791
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-29.778	-34.508	-12.362	-12.465
Boekwaarden	1.927.066	1.774.253	193.335	182.789

Onder de herclassificatie DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 6 verhuurgelegenheden verantwoord die als gevolg van een gewijzigde netto huur (aanpassing streefhuur) zijn overgeheveld van niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed in exploitatie.

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2020 17.868 (31-12-2019: 17.893) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 2.019 miljoen (2019: € 1.856 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari	1.774.253	1.518.080	182.789	179.496
Voorraadmutaties	562	-4.296	-1.045	-11.658
Objectgegevens:				
- WOZ-waarde	-13.693	-5.734	-334	-285
- Mutatiekans	-24.709	7.137	-1.837	798
- Overig	33.781	17.390	1.111	781
Parameterwijzigingen:				
- Leegwaarde	44.126	137.938	7.722	7.078
- Disconteringsvoet	130.602	102.954	8.636	4.989
- Markthuurontwikkeling	5.573	12.553	-1.141	1.261
- Verkooprestrictie	1.944	6.320	3	132
- Overig	-24.520	-15.976	-2.976	-540
Overig	-853	-2.112	407	737
Stand per 31 december	1.927.066	1.774.253	193.335	182.789

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkosten- stijging	Leegwaarde- stijging
2020	1,40%	2,50%	3,50%	7,30%
2021	1,40%	1,40%	3,00%	4,70%
2022	1,60%	1,95%	2,50%	2,00%
2023	1,80%	2,50%	2,50%	2,00%
2024 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes.	
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Inflatie	Inflatie	
	Exit Yield	Ja (incidenteel)	Eindwaarde volgens handboek	0% - 31,82% (waar toegepast)	
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 7,3%	2% - 6%	
	Disconteringsvoet	Ja	6,5% - 8,02%	4,34% - 8,75%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	regulier 4% - 45% student 4% - 100%	4% - 200% 11% - 100%	
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 353 - € 1.928	€ 48 - € 2.219	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Nee	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja (incidenteel)	Eindwaarde volgens handboek	5,92% - 15,58%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	9,25% - 10,16%	5,25% - 10,66%
		Mutatie- en verkoopkans	Nee	nvt	nvt
Onderhoud		Ja	€ 5,80-€ 7,00per m2	€ 5,89-€ 9,44per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 9,7-€ 11,8 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Nee	nvt	nvt	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	
Parkeergelegenheden		Markthuur(stijging)	Ja	Prijsinflatie	nvt
		Exit Yield	Ja	geen norm	0% - 7,75%
		Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 7,3%	2,0%
		Disconteringsvoet	Ja	6,93% - 7,02%	6,58% - 7,15%
	Mutatie- en verkoopkans	Nee	nvt	nvt	
	Onderhoud	Ja	€ 54 - € 179	€ 52,06 - € 136,51	
	Mutatie onderhoud	Nee	nvt	nvt	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	niet toegestaan	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	Intramuraal zorgvastgoed	Markthuur(stijging)	Ja	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja (deels)	Eindwaarde volgens handboek	5,64% - 15,29%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	6,93% - 7,02%	6,5% - 7,5%
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Nee	€ 9,30 per m2	€ 9,42 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 11,80 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Ja (deels)	nvt	nvt	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	

Toelichting

Schematische vrijheid

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

Markthuur

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

	Woongelegenheden	BOG/MOG per m2 vvo per jaar	Parkeergelegenheden	Intramuraal zorgvastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 132	€ 35	€ 45	€ 125
Hoogste waarde	€ 1.808	€ 315	€ 85	€ 130
Gemiddelde waarde	€ 788	€ 106	€ 71	€ 126

Exit Yield

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

	Woongelegenheden	BOG/MOG	Parkeergelegenheden	Intramuraal zorgvastgoed
Laagste waarde	0,00%	5,92%	0,00%	5,64%
Hoogste waarde	31,82%	15,58%	7,75%	15,29%
Gemiddelde waarde	6,24%	8,36%	7,61%	8,42%

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	€ 1	nvt	€ 9.000	nvt
Hoogste waarde	€ 496.662	nvt	€ 23.000	nvt
Gemiddelde waarde	€ 154.251	nvt	€ 14.547	nvt

Disconteringsvoet

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	4,34%	5,25%	6,58%	6,50%
Hoogste waarde	8,75%	10,66%	7,05%	7,50%
Gemiddelde waarde	6,14%	7,22%	6,84%	7,29%

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%	nvt
Hoogste waarde	200,00%	nvt	13,00%	nvt
Gemiddelde waarde	11,05%	nvt	8,44%	nvt

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 47,70	€ 5,89	€ 52,06	€ 7,10
Hoogste waarde	€ 2.218,85	€ 9,44	€ 136,51	€ 9,44
Gemiddelde waarde	€ 1.246,07	€ 8,56	€ 115,08	€ 9,42

Verzekeringen

Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2020 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 16.713 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 2020 € 976,4 miljoen (ultimo 2019 € 1.167,2 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

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

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

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

- Aanpassing van de huurtoeslagparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woonpunt bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomhuursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet cq niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, alhoewel dit wel zodanig wordt ingerekend in de beleidswaarde.
- Andere relevant geachte aspecten die door het Bestuur van invloed worden geacht bij de toekomstige doorontwikkeling van het waardebegrip beleidswaarde, waarbij niet-limitatief kan worden gedacht aan o.a. de aanpassingen die het resultaat zijn van een nadere standaardisatie van de splitsingen tussen onderhoud en verbeteringen óf tussen onderhoudslasten en investeringslasten óf de toerekening van niet-vastgoed gerelateerde bedrijfslasten (overhead) aan onderhoud en verhuur & beheerlasten etc. Daar waar de verwachte wijzigingen een significante impact op de waarde heeft is deze in de toelichting op de vastgoedwaardering uiteengezet.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 niet in de beleidswaardebepaling is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

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

- Een driedelige wijziging in de gehanteerde systematiek
 1. Er is afgestapt van het 3-normenstelsel (DAEB, niet-DAEB en DAEB onzelfstandig) ten faveure van een specifieke norm per marktwaardecomplex.
 2. De wijzigingen zoals in het nieuwe beoordelingskader zijn toegepast (handleiding Ortec is gevolgd, bijvoorbeeld geen verhuurderheffing meer opgenomen in de norm voor beheer).
 3. De hernieuwde inzichten volgend uit de functionele jaarrekening 2019 zijn toegepast.
- De verschillen die zijn doorgevoerd in de meerjarenbegroting 2021 - 2025 ten opzichte van de meerjarenbegroting 2020 - 2024 in een 15 jarig perspectief zijnde:
 1. In de mjb 2021-2025 is de meest actuele handreiking inzake de definities onderhoud- versus investeringsuitgaven verwerkt. Hierdoor worden posten die voorheen als activeerbaar waren begroot, vanaf deze begroting als instandhoudingsonderhoud geïnclassificeerd.
 2. Het uitgangspunt voor het berekenen van de onderhoudskosten is voor deze begroting de staat van onderhoud van het woningbezit. Op basis van een geheel herziene bepaling voor de 15-jaars horizon van de meerjarenbegroting 2021-2025 is berekend wat nodig is om het bezit op de gewenste kwaliteitsniveau te krijgen. Deze bedragen zijn ingerekend in de meerjarenbegroting. Dit laatste heeft in combinatie met de verschuiving activeerbaar/instandhouding geleid tot een stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm per VHO van € 1.980 in 2019 naar € 2.761 in 2020 (39,4%).

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

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

Effect op beleidswaarde:	"Mutatie" t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde (x € 1.000)	Procentuele impact
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-81.910	-8,4%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	70.198	7,2%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-97.639	-10,0%

Marktwaarde versus beleidswaarde:

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	(x € 1.000,-)
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.927.066	193.335
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	29.052	4.235
Betalbaarheid (huren)	-464.212	-23.604
Kwaliteit (onderhoud)	-555.255	-29.449
Beheer (beheerkosten)	-101.135	-3.622
Totaal	<u>-1.091.550</u>	<u>-52.441</u>
Beleidswaarde	835.516	140.894

10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

5.241

5.124

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen:		
Stand per 31 december voorgaand jaar		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.124	4.757
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarden	5.124	4.757
Mutaties		
Investerings	1.368	1.368
Desinvesterings	0	0
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0
Herclassificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	164	3.499
Afwaardering	-1.415	-4.501
Totaal mutaties	116	367
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.241	5.124
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarden	5.241	5.124

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). In de periode 2021 t/m 2025 zal naar verwachting 19 projecten (632 eenheden) in gebruik worden genomen.

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.3.1 Deelnemingen

	31-dec-2020	31-dec-2019
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	106	146
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	2.617	2.195
Totaal deelnemingen	2.723	2.341

De deelnemingen betreffen:

		Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-dec-2020
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	118	318
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	32	0

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2020' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2020.

Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2020	2019
Stand per 1 januari	0	0
Af: Waardeverandering deelneming	0	0
Stand per 31 december	0	0

Deze vereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de deelnemers middels het ontwikkelen en beheren van een website welke het woningaanbod van de deelnemers gezamenlijk profileert aan de woningzoekenden. Deze vereniging betreft een samenwerkingsverband van 6 woningcorporaties. Elke corporatie heeft één stem in de Algemene Vergadering. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing.

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2020	2019
Stand 1 januari	146	143
Dividenduitkering	-80	-76
Aandeel resultaat deelneming	40	79
Stand per 31 december	106	146

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 woonwagengstandplaatsen 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:	2020	2019
Stand per 1 januari	2.195	991
Aandeel resultaat	422	1.204
Stand per 31 december	2.617	2.195

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-2020	31-dec-2019
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., en een renteloze lening u/g ad € 226.890,11, in 2019 afgelost op de einddatum looptijd, zijnde een specifieke projectfinanciering. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Het verloop van deze lening is als volgt:	2020	2019
Stand per 31 december		
Oorspronkelijke hoofdsom	182	408
Aflossing lening u/g	0	-227
Voorziening waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Stand per 31 december	182	182

10.3.3 Latente belastingvorderingen**31-dec-2020****31-dec-2019****Stand per 31 december**

Actieve belastinglatentie leningen o/g	35	87
Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	4.206	1.906
Actieve belastinglatentie voorwaartse verliescompensatie	2.346	8.155
Totaal latente belastingvorderingen	6.588	10.148

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

De in 2019 en 2020 niet in aftrek genomen rente bedraagt totaal € 26,5 miljoen. Op basis van de verwachte resultaten in de begrotingsperiode en de rentelasten is de verwachting dat ook in de toekomstige jaren een deel van de rente niet aftrekbaar zal zijn. Daarom is voor de niet in aftrek genomen rente geen latentie gevormd.

Latentie betreffende leningen o/g

Deze latentie betreft het verschil tussen nominale waarde en marktwaarde van de leningen o/g welke marktwaarde berekend is conform de in VSO II vastgelegde systematiek en met behulp van de in de bijlage bij VSO II vastgelegde rentecurve. De latentie betreffende leningen o/g heeft een looptijd van 20 jaren zijnde de resterende looptijd van leningen o/g.

De latentie betreffende leningen o/g is als volgt te specificeren:	2020	2019
Commerciële waarde leningen o/g per 31 december	544.422	544.422
Fiscale waarde leningen o/g per 31 december	544.215	543.988
Vershil	207	434
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,61% (2019: 2,87%)	140	367
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25% (2019: aflopend van 25% naar 21,7%)	35	87
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 28 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

Latentie betreffende afschrijvingspotentieel

Met ingang van 2019 heeft Woonpunt een latentie voor afschrijvingspotentieel opgenomen. 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:	2020	2019
Fiscale waarde afschrijvingspotentieel per 31 december	21.896	9.287
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,61% (2019: 2,87%)	16.826	8.509
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25% (2019: aflopend van 25% naar 21,7%)	4.206	1.906
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 364 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

Latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie

Op basis van de tot en met 2018 ingediende aangiften vennootschapsbelasting heeft Woonpunt per 31-12-2018 € 59,0 miljoen aan compensabele verliezen. Hier is nog een geschatte fiscale winst 2019 groot € 25,1 miljoen en een fiscale winst 2020 van € 22,8 miljoen mee gerekend waarna per ultimo 2020 een compensabel verlies groot € 11,1 miljoen resteert. Op basis van taxplanning is het waarschijnlijk dat van dit bedrag € 1,1 miljoen niet verrekenbaar is. Derhalve wordt ultimo 2020 een latente belastingvordering opgenomen gebaseerd op een bedrag aan compensabele verliezen van € 10,0 miljoen. Deze latentie wordt evenals de andere latenties contant gemaakt.

Per ultimo 2019 heeft Woonpunt een compensabel verlies van € 36,2 miljoen. Na correctie van het in de jaarrekening 2019 opgenomen fiscaal resultaat 2019 ad. € 3,3 miljoen en na aftrek van het geschat resultaat 2020 resteert per ultimo 2020 een compensabel verlies van € 10,0 miljoen. Contant gemaakt leidt dit tot een fiscaal verlies van € 9,4 miljoen. Rekening houdend met de geldende belastingpercentages leidt dit tot een latentie van € 2,3 miljoen per ultimo 2020. De latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie heeft een looptijd van 3 jaren.

Compensabel verlies t/m 2020	10.032
Verrekening	
2021	0
2022	4.100
2023	5.932
	<u>10.032</u>

Op basis van verwachtingen dient Woonpunt met ingang van 2023 daadwerkelijk vennootschapsbelasting af te dragen.

De latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie is als volgt te specificeren:	2020	2019
Fiscale waarde verliescompensatie per 31 december	10.032	36.161
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,61% (2019: 2,87%)	9.385	34.700
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25% (2019: aflopend van 25% naar 21,7%)	2.346	8.155
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

10.3.4 Leningen u/g**31-dec-2020****31-dec-2019**

Het betreft de volgende leningen:

Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	567	594
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	545	577
Leningen u/g Nedereind B.V.	33	33

Totaal leningen u/g**1.145****1.204**

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	2020	2019
Stand per 1 januari	1.204	1.260
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-27	-26
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-32	-30
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Stand per 31 december	<u>1.145</u>	<u>1.204</u>
Het aandeel van de leningen u/g met een looptijd korter dan 1 jaar is € 62.		

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:				
	Corioveste II De Heugden	Corioveste III De Heugden	Nedereind B.V.	Totaal
Hoofdsom leningen	748	760	145	1.653
Af: aflossingen ontvangen in boekjaar	-27	-32	0	-59
Af: aflossingen voorgaande jaren	-154	-183	-112	-449
Af: afwaardering verstrekte lening	0	0	0	0
Stand per 31 december	<u>567</u>	<u>545</u>	<u>33</u>	<u>1.145</u>

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

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

Hypothecaire lening u/g Nedereind B.V.

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

Op 4 februari 2009 is een leningovereenkomst met een recht van hypotheek gesloten tussen de schuldeiser Woonpunt en schuldenaar Nedereind B.V. voor een bedrag ad € 750.000 met een rente van 5%. De 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.

10.3.5 Derivaten**31-dec-2020****31-dec-2019****62.685****52.364**

Het verloop van derivaten is als volgt:	2020	2019
Stand per 01 januari:		
Derivaten a.g.v doorzak	52.364	20.750
Derivaten a.g.v afkoop	0	0
Totaal		
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. doorzak	0	35.233
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. afkoop	16.021	0
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. doorzak	-5.352	-3.619
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. afkoop	-349	0
Stand per 31 december:		
Derivaten a.g.v doorzak	47.012	52.364
Derivaten a.g.v afkoop	15.673	0
Totaal derivaten	<u>62.685</u>	<u>52.364</u>
Het aandeel van de derivaten met een looptijd korter dan 1 jaar is € 5.638.		

In 2019 zijn 9 derivaten geherstructureerd door middel van een doorzaktransactie. In 2020 is 1 derivaat afgekocht. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) van de leningen is als financiële vaste activa (uitgesteld hedge resultaat) verantwoord.

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

10.3.6 Overige vorderingen	31-dec-2020	31-dec-2019
Starters Renteregeling	145	194
Waarborgsom	0	0
Totaal overige vorderingen	145	194

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:	2020	2019
Stand per 1 januari	194	210
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Starters Renteregeling	2	2
Af: Starters Renteregeling	-51	-9
Af: Waarborgsom	0	-9
Stand per 31 december	145	194

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 voorgesloten rente terugbetaald.

Waarborgsom

De waarborgsom betreft het restant van de in 2011 betaalde waarborg huur Horstplein 15. In 2019 is na verstrijken van de huur-overeenkomst de waarborg verrekend.

VLOTTENDE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.4 VOORRADEN	31-dec-2020	31-dec-2019
10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	4.905
Het verloop van vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:	2020	2019
Stand per 1 januari	4.905	4.379
Af: Desinvesteringen in het boekjaar	-3.387	-4.152
Af: Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	-1.656	-210
Af: Waardevermeerderingen / -verminderingen verhuureenheden naar materiële vaste activa in exploitatie	138	-17
Bij: Overboeking van materiële vaste activa in exploitatie	0	5.415
Bij: Waardevermeerderingen nieuwe voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.016
Af: Waardeminderingsen nieuwe voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	-1.526
Stand per 31 december	0	4.905

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

	31-dec-2020	31-dec-2019
10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	828	851
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	2020	2019
Stand per 1 januari	851	1.879
Mutaties		
Investeringen	1	9
Desinvesteringen	-24	-1.037
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	413
Herwaardering	0	-413
Totaal mutaties	-23	-1.029
Stand per 31 december	828	851

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-2020	31-dec-2019
Voorraad onderhoudsmaterialen	125	82
Totaal overige voorraden	125	82

10.5 VORDERINGEN

10.5.1 Huurdebiteuren	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>Huurachterstanden</i>		
Zittende huurders	972	1.100
Vertrokken huurders	1.240	1.310
	<u>2.212</u>	<u>2.410</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Zittende huurders	88	70
Vertrokken huurders	2.185	2.407
	<u>2.273</u>	<u>2.476</u>
<i>Af: voorziening huurdebiteuren</i>		
Zittende huurders	-232	-245
Vertrokken huurders	-3.314	-3.569
	<u>-3.546</u>	<u>-3.815</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>939</u>	<u>1.071</u>

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 0,82% (in 2019 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 2020. 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:	2020	2019
Stand per 1 januari	3.815	3.635
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-698	-373
Bij: Dotatie boekjaar	429	553
Stand per 31 december	<u>3.546</u>	<u>3.815</u>

10.5.2 Overheid	31-dec-2020	31-dec-2019
Vorderingen op gemeenten	17	11
Totaal vorderingen op overheid	<u>17</u>	<u>11</u>

10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-dec-2020	31-dec-2019
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	230	259
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>230</u>	<u>259</u>

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	31-dec-2020	31-dec-2019
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	1	0
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	228	259
Stand per 31 december	<u>230</u>	<u>259</u>

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-2020	31-dec-2019
Omzetbelasting	0	102
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	<u>0</u>	<u>102</u>

10.5.5 Overige vorderingen	31-dec-2020	31-dec-2019
Overige vorderingen	68	50
Totaal overige vorderingen	<u>68</u>	<u>50</u>

(x € 1.000,-)

10.5.6 Overlopende activa	31-dec-2020	31-dec-2019
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouvelle	389	365
Te vorderen rente	85	89
Nog te ontvangen Scharwijerveld	18	20
Te vorderen inzake schades	4	293
Vooruitbetaalde rente en aflossing	0	1.129
Verhuurderheffing	0	0
Overige posten	9	35
Totaal overlopende activa	505	1.932

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

10.6 LIQUIDE MIDDELEN	31-dec-2020	31-dec-2019
Kas	1	1
Rekening-courant	18.201	-3.703
Spaartegoeden	553	19.982
Kruispost	0	0
Totaal liquide middelen	18.755	16.280

Conform Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment kan worden voldaan aan de verplichtingen voortkomend uit de derivatenportefeuille bij een 2% rentedaling (de stresstest). Uit de per ultimo 2020 uitgevoerde stresstest blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een 2% rentedaling op te kunnen vangen. Op deze datum was aan middelen gereserveerd € 60,0 miljoen. Dit is voldoende om te voldoen aan de interne en externe kaders.

Onderstaand een specificatie van de gereserveerde middelen:

Liquide middelen (minimum positie)	8,0 miljoen
Bij: niet opgenomen VHL (Variabele Hoofdsom Lening)	52,0 miljoen
Totaal	<u>60,0 miljoen</u>

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

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking, behoudens de voor de derivatenportefeuille gereserveerde bedragen (€ 8,0 miljoen).

Het negatieve saldo van de rekening-courant bij de ING per 31-12-2019 wordt middels saldoregulatie gecompenseerd door de positieve saldi van de spaartegoeden bij de ING.

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 2020 is in totaal € 1.135,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 989,0 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 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Woonpunt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 1.144 miljoen. Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit en aannames die ten grondslagen liggen aan de berekening van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

	<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	5.963	7.741
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	3.960	9.281
Af: Onttrekking in het boekjaar	-9.365	-11.058
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>558</u>	<u>5.963</u>

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

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

Voorziening belastinglatentie voor verkoop en sloop bestemd onroerend goed	278	690
Totaal voorziening latente belastingverplichtingen	<u>278</u>	<u>690</u>

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

Latentie betreffende materiële vaste activa in exploitatie

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

Fiscaal is in VSO2 vastgelegd dat op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens worden gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde en woningen boven de liberalisatiegrens op 80% van de WOZ-waarde. Maatschappelijk vastgoed wordt op de openingsbalans gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, (100% van de WOZ-waarde) en bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd op de waarde in verhuurde staat, zoals bepaald door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur. Opgeleverd vastgoed na deze datum wordt gewaardeerd tegen fiscale stichtingskosten. Daarnaast houdt Woonpunt bij een daling van meer dan 30% van de WOZ waarde bij inbreng rekening met een fiscale afwaardering (en bij latere WOZ-stijging met een evenredige opwaardering).

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

Voor de bepaling voor welke verhuureenheden er sprake is van een tijdelijk verschil dat geëffectueerd wordt, houdt Woonpunt enkel rekening met huidig beleid zoals dit intern geformaliseerd is en mogelijk al extern gecommuniceerd is. Als gevolg hiervan concludeert Woonpunt dat het tijdelijk verschil tussen commerciële- en fiscale waarde van het onroerend goed in exploitatie enkel bij sloop van dit onroerend goed geëffectueerd wordt en vormt Woonpunt dus alleen voor deze categorie een latentie.

Met betrekking tot het overig vastgoed in exploitatie is immers niet bekend of, en zo ja wanneer, de verschillen afgewikkeld worden.

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

Sloop

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

De latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie is als volgt te specificeren:	Vastgoed bestemd voor sloop	Vastgoed bestemd voor sloop
	2020	2019
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	2.904	10.101
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	1.732	6.737
Vershil	1.172	3.363
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,61% (2019: 2,87%)	1.111	3.178
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25% (2019: aflopend van 25% naar 21,7%)	278	690
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd		

Voor het vastgoed dat duurzaam in exploitatie blijft, is sprake van een tijdelijk verschil gezien de looptijd van dit tijdelijk verschil tendeert de waardering van dit tijdelijk verschil naar nihil. Ten behoeve van het inzicht geven wij onderstaand het verschil weer tussen de commerciële en fiscale waarden van het vastgoed.	Totaal vastgoed	Totaal vastgoed
	2020	2019
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	2.120.401	1.961.948
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	1.532.701	1.546.325
Vershil	587.700	415.623

10.8.3 Voorziening reorganisatie	2020	2019
Saldo per 1 januari	518	456
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	128	518
Af: Onttrekking in het boekjaar	-406	-432
Af: Vrijval in het boekjaar	-89	-23
Totaal voorziening reorganisatie	150	518

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 € 150.258 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.4 Overige voorzieningen	31-dec-2020	31-dec-2019
Voorziening uitgestelde beloningen	308	347
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	442	472
Totaal overige voorzieningen	750	819

10.8.4.1 Voorziening uitgestelde beloningen	2020	2019
Saldo per 1 januari	347	374
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	0	29
Af: Onttrekking in het boekjaar	-39	-56
Totaal voorziening uitgestelde beloningen	308	347

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubileauitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2020 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt -0,26%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 38.101 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.4.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	2020	2019
Saldo per 1 januari	472	527
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	9	20
Af: Onttrekking in het boekjaar	-40	-74
Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	442	472

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 31-12-2020. Aangezien het moment van besteding onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 56.919 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

10.9.1 Leningen overheid	31-dec-2020	31-dec-2019
Leningen overheid	819	1.894
Totaal leningen overheid	819	1.894
10.9.2 Leningen kredietinstellingen	31-dec-2020	31-dec-2019
Leningen kredietinstellingen	540.308	561.863
Totaal leningen kredietinstellingen	540.308	561.863

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

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	124	11.394	11.518
Opgenomen onder schulden op lange termijn	1.894	561.863	563.757
Totaal	2.018	573.257	575.275
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	35.000	35.000
Af: Niet opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Opgenomen deel	0	18.000	18.000
Variabele Hoofdsom Lening			
Totaal gestorte leningen	0	53.000	53.000
Af: Aflossing	1.154	24.702	
Af: Afgeloste deel	0	18.000	
Variabele Hoofdsom Lening			
Totaal aflossingen	1.154	42.702	43.856
Stand per 31 december 2020	<u>864</u>	<u>583.554</u>	<u>584.419</u>
Opgenomen onder schulden op korte termijn	46	43.246	43.292
Opgenomen onder schulden op lange termijn	819	540.308	541.127

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

Zekerheden

Er is hypotheek gevestigd op ons bezit in de gemeente Eijsden-Margraten ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten. In ruil daarvoor verstrekt de gemeente leningen, of staat zij garant voor leningen welke Woonpunt heeft aangetrokken voor de financiering van activiteiten in de gemeente Eijsden-Margraten. Het totale leningbedrag dat onder deze hypothecaire zekerheid valt bedraagt ultimo 2020: € 27,4 miljoen. De overige leningen (€ 556,4 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 als ook provisie dienen te worden voldaan aan het einde van de looptijd. De lening eindigt op de dag dat Woonpunt Projecten B.V. de onverdeelde helft van bovenstaande registergoederen aan Stienstra Nouville B.V. dan wel een door deze aan te wijzen derde heeft verkocht en geleverd.

Specificaties leningenportefeuille

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2020				
	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	32.000	10.000	0	42.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	136.214	6.000	0	142.214
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	57.046	24.000	12.000	93.046
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	30.305	0	0	30.305
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	657	0	0	657
Looptijd langer dan 20 jaar	102.197	64.000	110.000	276.197
Totaal per 31 december 2019	<u>358.419</u>	<u>104.000</u>	<u>122.000</u>	<u>584.419</u>

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2019				
	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	10.000	0	0	10.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	167.500	16.000	0	183.500
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	47.009	24.000	0	71.009
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	26.930	0	12.000	38.930
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	5.358	0	0	5.358
Looptijd langer dan 20 jaar	79.478	77.000	110.000	266.478
Totaal per 31 december 2019	<u>336.275</u>	<u>117.000</u>	<u>122.000</u>	<u>575.275</u>

Vastrentende leningen			
		31-dec-2020	31-dec-2019
Restschuld		358.419	336.275
Gemiddelde rente		3,24%	3,63%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		14,32	12,75

Leningen met variabele rente			
		31-dec-2020	31-dec-2019
Restschuld		104.000	117.000
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		-0,41%	-0,28%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		3,98%	4,13%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		25,46	27,19

Basisrente-leningen			
		31-dec-2020	31-dec-2019
Restschuld		122.000	122.000
Gemiddelde rente		3,78%	4,08%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		36,07	37,07

Totaal			
		31-dec-2020	31-dec-2019
Restschuld		584.419	575.275
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		2,70%	2,93%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		3,48%	3,83%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)		20,84	20,85
Reële waarde		878.194	810.449

Rente			
		31-dec-2020	31-dec-2019
Roll over/VHL, bandbreedte -/0,593% en 5,263%		29.968	117.000
0% - 1%		23.000	0
1% - 2%		48.179	48.179
2% - 3%		36.489	37.767
3% - 4%		212.307	202.066
4% - 5%		182.910	97.231
Meer dan 5%		51.566	73.032
Totaal		<u>584.419</u>	<u>575.275</u>

Renteherzieningsperiode			
		31-dec-2020	31-dec-2019
Geen		354.879	326.592
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden		104.000	117.000
Van 1 tot 5 jaar		94.884	81.683
Van 5 tot 10 jaar		30.656	50.000
Meer dan 10 jaar		0	0
Totaal		<u>584.419</u>	<u>575.275</u>

Specificaties derivatenportefeuille

Nominale waarde en eindjaar	31-dec-2020	31-dec-2019
	Nominale waarde	Nominale waarde
Eindjaar		
2020	0	0
2021	22.000	22.000
2022	6.000	6.000
2023	19.000	19.000
2024 - 2033	24.000	24.000
2044 - 2053	20.000	33.000
2054 - 2063	31.000	31.000
Eindtotaal	<u>122.000</u>	<u>135.000</u>

In het kader van de optimalisatie van de financieringsportefeuille en een optimalisatie van het risicoprofiel heeft Woonpunt in 2020 één derivaat afgekocht. Er zijn geen nieuwe derivaten afgesloten.

Marktwaardegevoeligheid	31-dec-2020	31-dec-2019
Marktwaarde	-85.457	-82.190
Marktwaarde +/- 200 BP	-188.292	-187.232
Gemiddelde looptijd (in jaren)	14,01	20,49
Gemiddelde rente	4,35%	4,28%

Naar geldgever	31-dec-2020	31-dec-2020
	Nominale waarde	Marktwaarde
Deutsche Bank	83.000	-80.085
ING	39.000	-5.372
Totaal	<u>122.000</u>	<u>-85.457</u>

Naar ingangsjaar	31-dec-2020	31-dec-2019
Lopend	91.000	104.000
2021	12.000	12.000
2023	19.000	19.000
Totaal	<u>122.000</u>	<u>135.000</u>

Effectiviteit

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

Reële waarde

De waardering (bepaling van de marktwaarde) van de leningenportefeuille van Woonpunt is de contante waarde gebaseerd op de Euriborcurve (6M, 3M of 1W). Hierbij zijn de leningen gewaardeerd tot aan het eerstvolgende evenement (spreadherziening, renteherziening of eindaflossing). Bij de basisrenteleningen is de contante waarde van de basisrente tot einde looptijd meege-nomen. Bij het contant maken is rekening gehouden met een liquiditeitsopslag. Deze liquiditeitsopslag is gebaseerd op de marktstarieven ultimo 2020.

10.9.3 Novaties	31-dec-2020	31-dec-2019
Novaties	41.876	47.012
Novaties	<u>41.876</u>	<u>47.012</u>

Het verloop van de novaties is als volgt:	2020	2019
Stand per 1 januari		
Opgenomen onder schulden op korte termijn	5.352	1.445
Opgenomen onder schulden op lange termijn	47.012	19.305
Totaal	<u>52.364</u>	<u>20.750</u>
Mutaties:		
Bij: Novaties a.g.v. doorzak in het boekjaar	0	35.233
Af: Vrijval	-5.352	-3.619
	<u>-5.352</u>	<u>31.614</u>
Stand per 31 december	<u>47.012</u>	<u>52.364</u>
Opgenomen onder schulden op korte termijn	5.137	5.352
Opgenomen onder schulden op lange termijn	41.876	47.012

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-2020	31-dec-2019
Waarborgsommen	197	226
Rente waarborgsommen	13	16
Totaal overige schulden	<u>210</u>	<u>243</u>

10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

(x € 1.000,-)

10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden	31-dec-2020	31-dec-2019
Aflossingsverplichting langlopende schulden	43.292	11.518
Aflossingsverplichting novaties	5.137	5.352
Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden	48.429	16.870

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-2020	31-dec-2019
Schulden aan leveranciers	513	916
Totaal schulden aan leveranciers	513	916

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-2020	31-dec-2019
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	43
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	43

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:	2020	2019
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	0	5
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	0	38
Stand per 31 december	0	43

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-dec-2020	31-dec-2019
Loonheffing	442	437
Sociale lasten	182	187
Omzetbelasting	2.452	2.649
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	3.076	3.273

10.10.5 Overige schulden	31-dec-2020	31-dec-2019
Totaal overige schulden	701	774

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	701	770
Rekening courant diverse beheercomplexen	0	4
Stand per 31 december	701	774

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-2020	31-dec-2019
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.300	6.935
Nog te betalen onderhoudskosten	2.829	2.487
Vooruitontvangen huren	1.550	1.561
Nog niet vervallen rente derivaten	956	1.112
Nog niet opgenomen verlofuren	405	409
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouville B.V.	389	365
Nog te betalen personeelskosten	194	70
Nog te betalen taxatiekosten	129	41
Nog te betalen kosten ICT	92	54
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	91	113
Nog te betalen kosten algemeen beheer	47	34
Nog te betalen rente disagio WSW	44	42
Nog te betalen advieskosten	31	0
Te betalen rente rc-banken	17	89
Nog te betalen huisvestingskosten	6	23
Nog te betalen inzake schades	5	257
Nog te betalen servicekosten	5	65
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	65	12
Totaal overlopende passiva	13.153	13.670

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

10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

(x € 1000,-)

10.11.1 Operational leases

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

Te betalen binnen één jaar	394
Te betalen tussen één en vijf jaar	575
Te betalen na vijf jaar	0

10.11.2 Investeringsverplichtingen

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

Per balansdatum heeft Woonpunt voor een drietal renovatie projecten in uitvoering verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 5,5 miljoen. Van deze verplichting is € 4,0 miljoen ten laste van 2020 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2020 resteert een verplichting van € 1,5 miljoen.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,90 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 2025 naar verwachting in totaal € 5,54 miljoen moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Te betalen binnen één jaar	€ 1,07 miljoen
Te betalen tussen één en vijf jaar	€ 4,47 miljoen

10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonpunt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo € 22,8 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonpunt het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

10.11.6 Bankgaranties

Voor de renovatie projecten, onderhoudswerkzaamheden en door huurders van winkelpanden is voor een totaal bedrag van € 1,0 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 € 4,6 miljoen.

10.11.9 Fiscale eenheid vennootschapsbelasting en btw:

De rechtspersoon maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en btw met Woonpunt Projecten B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel. Verrekeningen tussen Woonpunt en Woonpunt Projecten B.V. worden via de rekening-courantverhouding afgerekend.

10.11.10 Slimmer kopen

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

10.11.11 Claims

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

10.12 VERBONDEN PARTIJEN

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

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

11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

(x € 1000,-)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
In de functionele winst- en verliesrekening worden de kosten gesplitst in direct toerekenbare kosten en indirect toerekenbare kosten. De indirect toerekenbare kosten worden onderverdeeld in personeelskosten en overige bedrijfslasten en middels een kostenverdeelstaat toegerekend naar de individuele winst- en verliesrekening posten.		
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	398	515
Afschrijving overige zaken in exploitatie	0	13
Totale afschrijving	<u>398</u>	<u>529</u>

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

Personeelskosten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lonen en salarissen inclusief vakantietoelage	9.483	9.733
Sociale lasten	1.424	1.518
Pensioenpremie	1.409	1.309
Toegerekende kosten aan materiële vaste activa	-232	-725
Totaal personeelskosten	<u>12.084</u>	<u>11.835</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	608	443
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.542	3.680
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.818	4.590
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	937	1.113
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	16	80
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	20	152
Overige organisatiekosten	0	67
Leefbaarheid	2.142	1.710
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>12.084</u>	<u>11.835</u>

Werknemers

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 179 werknemers (2019: 185) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 163,65 (2019: 166,56). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

Overige bedrijfslasten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Automatiseringskosten	1.993	1.914
Dienstverlening door derden	1.880	1.470
Kosten algemeen beheer	1.162	1.604
Huisvestingskosten	983	1.125
Overige personeelskosten	804	1.248
Advieskosten	303	368
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	9	20
Dotatie voorziening uitgestelde betalingen	0	29
Overige exploitatielasten	3	35
Totaal overige bedrijfslasten	<u>7.137</u>	<u>7.813</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	331	241
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.086	2.385
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.905	3.230
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	615	674
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	18	56
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	3	81
Overige organisatiekosten	0	47
Leefbaarheid	1.179	1.098
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	<u>7.137</u>	<u>7.813</u>

11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2020	2019
11.1.1 Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	112.770	111.110
Af: Huurderving wegens leegstand	-3.040	-3.798
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-145	-553
Totaal huuropbrengsten	109.585	106.759

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 het toepassen van de algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli en anderzijds de mindere opbrengst als gevolg van de verkoop van 57 verhuurgelegenheden bestaand bezit.

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

	2020	2019
Echt-Susteren	0	12
Eijsden-Margraten	4.313	4.143
Gulpen-Wittem	2.762	2.720
Heerlen	31.806	31.062
Maastricht	59.741	58.007
Meerssen	695	678
Sittard-Geleen	9.300	9.194
Stein	363	356
Vaals	72	69
Valkenburg aan de Geul	535	519
	109.585	106.759

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	4.433	4.424
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud	934	941
Vergoedingen glasverzekering eigen risico	183	186
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	96	124
	5.646	5.675
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid abonnement huurdersonderhoud	-19	-25
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid glasverzekering eigen risico	-4	-5
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-10	-25
	-33	-55
Saldi te verrekenen met huurders	-696	-737
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.918	4.884

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	2020	2019
De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.738	3.688
Kosten onderhoudsabonnement	457	518
Glasverzekering eigen risico	153	180
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	78	94
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	4.426	4.480
De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	608	443
Overige bedrijfslasten	331	241
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	939	684
Totaal lasten servicecontracten	5.365	5.165

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	2019
De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	226	250
Kosten energiebedrijven inzake leegstand	213	236
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	92	42
Aftopping kosten leveringen en diensten	71	67
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	104	121
Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	707	715
De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	3.542	3.680
Overige bedrijfslasten	2.086	2.385
Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.628	6.065
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.335	6.780
11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	13.882	13.023
Planmatig en contractonderhoud	19.405	23.679
Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	33.286	36.702
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	4.818	4.590
Overige bedrijfslasten	2.905	3.230
Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	7.724	7.821
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	41.010	44.523
11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Verhuurderheffing	9.430	8.232
Belastingen	5.720	5.594
Kosten algemeen beheer	625	503
Verzekeringen	409	614
Vervolgingskosten	121	133
Contributie landelijke federatie	88	84
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	77	83
Verhuurderbijdrage huurcommissie	35	34
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	14
Totaal direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.519	15.291
De indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Personeelskosten	937	1.113
Overige bedrijfslasten	615	674
Totaal indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.552	1.787
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	18.071	17.078
11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
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	40	1.030
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-41	-1.052
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	-1	-22

11.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2020	2019
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	6.405	13.100
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-16	-80
Overige bedrijfslasten	-18	-56
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	-34	-136
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.881	-12.781
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	490	183
11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille	2020	2019
11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-1.415	-4.501
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-3.960	-9.281
Voorraden:		
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	-413
Korting Verhuurderheffing	1.050	3.025
Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.325	-11.169
11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	145.852	256.956
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.890	14.400
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	157.743	271.356
11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2020	2019
Waardeverandering DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	-48	-862
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	187	335
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	138	-527
11.5 Netto resultaat overige activiteiten		
11.5.1 Opbrengst overige activiteiten	2020	2019
Vergoeding administratie leveringen en diensten	166	140
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	137	134
Opbrengst zendmasten	60	55
Opbrengst warmtewet	52	131
Opbrengst heffingskorting energiebelasting	0	79
Doorberekende uren Service onderhoud	0	39
Vergoeding detachering	0	29
Vergoedingen beheercomplexen en VVE's	0	169
Beheervergoeding Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	72
Overige opbrengsten	150	105
Totaal opbrengst overige activiteiten	566	954

11.5.2 Kosten overige activiteiten	2020	2019
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	264	278
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>264</u>	<u>278</u>

De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	20	152
Overige bedrijfslasten	3	81
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>23</u>	<u>233</u>
Totaal kosten overige activiteiten	<u>287</u>	<u>511</u>

11.6 Overige organisatiekosten	2020	2019
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Accountantskosten	246	235
Kosten RvC	108	107
Kosten treasury	84	101
Kosten algemeen beheer	0	0
Totaal direct toerekenbare overige organisatiekosten	<u>438</u>	<u>443</u>

De indirect toerekenbare overige organisatiekosten te verdelen in:		
Personeelskosten	0	67
Overige bedrijfslasten	0	47
Totaal indirect toerekenbare overige organisatiekosten	<u>0</u>	<u>115</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>438</u>	<u>557</u>

11.7 Leefbaarheid	2020	2019
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	279	333
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	2.142	1.710
Overige bedrijfslasten	1.179	1.098
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	<u>3.321</u>	<u>2.808</u>
Totaal kosten leefbaarheid	<u>3.600</u>	<u>3.141</u>

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Controle van de jaarrekening	200	171
2. Andere controlewerkzaamheden	31	32
3. Fiscale advisering	0	0
4. Andere niet-controlediensten	0	1
Totale honoraria onafhankelijk accountant	<u>231</u>	<u>203</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonpunt en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, 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	2020	2019
Waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>0</u>	<u>0</u>

11.8.2 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN	2020	2019
Rente lening Corioveste II De Heugden	30	32
Rente lening Corioveste III De Heugden	29	31
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<u>59</u>	<u>62</u>

11.8.3 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	2020	2019
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	44	43
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>44</u>	<u>43</u>

11.8.4 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	2020	2019
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	16.284	15.492
Rente swaps	4.524	7.288
Rente afkoop derivaten	349	0
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	173	172
Rente op uitgezette middelen	94	105
Boeterente vervroegd afgeloste leningen kredietinstellingen	0	280
Overige rente	2	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	21.425	23.338

11.9 BELASTINGEN	2020	2019
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	0	0
Mutatie latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie	412	1.764
Mutatie latentie betreffende leningen o/g	-52	-137
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	2.300	1.906
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-5.809	-4.051
Totaal belastingen	-3.148	-517

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 10,1 miljoen (2019: € 36,2 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is nihil. Onderstaand volgt een aansluiting van commercieel naar fiscaal resultaat. Het gehanteerd belastingtarief voor 2020 is 25%.

	2020	2019
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	173.148	272.714
Af:		
Fiscale afschrijving	-2.418	-3.224
Correctie waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-153.625	-264.825
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-138	0
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-227	-478
Fiscaal lager verkoopresultaat grondposities	-254	-687
Fiscaal lager verkoopresultaat (incl. verkoopkosten)	0	0
Deelnemingsvrijstelling	-462	-1.283
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.425	-2.426
Fiscaal hogere algemene kosten	-16	0
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-10.779	-11.385
Fiscaal lager resultaat deelneming	0	0
Bij:		
Commerciële afschrijvingen (geen fiscale kosten)	398	127
Correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.371	14.194
Fiscaal hoger verkoopresultaat	613	2.071
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	12.253	14.369
Fiscaal hogere rentebaat	0	0
Fiscaal lagere onderhoudskosten	345	1.587
Fiscaal lagere algemene kosten	0	22
Gemengde kostenaftrek	39	37
Mutatie compensabel verlies	-22.822	-20.814
Belastbaar bedrag	0	0

11.10 RESULTAAT DEELNEMING	2020	2019
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	422	1.204
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	40	79
Totaal resultaat deelneming	462	1.283

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

11.11 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging welke als doel heeft scheefhuur te reduceren. Huurders met een laag inkomen en een dure huur komen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Ten compensatie geldt een reductie in het percentage af te dragen verhuurderheffing. Afhankelijk van de samenstelling van het bezit, de huishoudens en de inkomens kan het effect van deze regeling significant zijn. Woonpunt heeft inschattingen gedaan op basis van beschikbare gegevens, echter is een daadwerkelijke doorrekening pas mogelijk wanneer alle gegevens beschikbaar zijn.

Ook besloot het kabinet begin 2021 dat de huren bevroren zullen worden in 2021. Woonpunt heeft begroot op een inflatievolgende huurverhoging, deze zal dus uitblijven. Woonpunt onderzoekt op dit moment wat de impact is en of deze gecompenseerd kan worden.

Verder zijn er geen gebeurtenissen na balansdatum.

12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (voor resultaatbestemming)

<u>A C T I V A</u>		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
VASTE ACTIVA			
<u>Materiële vaste activa</u>			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.910	8.071
		7.910	8.071
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.927.066	1.774.253
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	193.335	182.789
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	5.241	5.124
		2.125.642	1.962.167
<u>Financiële vaste activa</u>			
	10.3 / 14.3.1		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1.1	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.1.2	6.526	6.064
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Andere deelnemingen		0	0
Latente belastingvorderingen	10.3.3	6.588	10.148
Leningen u/g	10.3.4	1.145	1.204
Derivaten	10.3.5	62.685	52.364
Overige vorderingen	10.3.6	145	194
		77.271	70.155
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraad</u>			
	10.4 / 14.3.2		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	4.905
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.3.2.1	488	512
Overige voorraden	10.4.3	125	82
		613	5.499
<u>Vorderingen</u>			
	10.5 / 14.3.2		
Huurdebiteuren	10.5.1	939	1.071
Overheid	10.5.2	17	11
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	230	259
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	0	102
Overige vorderingen	10.5.6	68	50
Overlopende activa	14.3.2.2	116	1.567
		1.370	3.060
<u>Liquide middelen</u>			
	14.3.3	16.370	13.961
T O T A A L A C T I V A		2.229.174	2.062.913

BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>		<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
EIGEN VERMOGEN	14.3.4		
Herwaarderingsreserve	14.3.4.1	1.135.051	989.035
Overige reserves	14.3.4.2	272.615	146.434
Resultaat boekjaar	14.3.4.2	170.000	272.197
		1.577.666	1.407.666
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	558	5.963
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	278	690
Voorziening reorganisatie	10.8.3	150	518
Overige voorzieningen	10.8.4	750	819
		1.736	7.990
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9 / 14.3.5		
Leningen overheid	10.9.1	819	1.894
Leningen kredietinstellingen	10.9.2 / 14.3.5	539.711	561.265
Novaties	10.9.3	41.876	47.012
Overige schulden	10.9.4	210	243
		582.615	610.414
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10 / 14.3.6		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	48.429	16.870
Schulden aan leveranciers	10.10.2	513	916
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.6.1	1.676	1.667
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	0	43
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	3.076	3.273
Overige schulden	10.10.5	701	774
Overlopende passiva	14.3.6.2	12.764	13.300
		67.158	36.843
T O T A A L P A S S I V A		2.229.174	2.062.913

13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	109.585	106.759
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	4.918	4.884
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.365	-5.165
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.335	-6.780
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-41.010	-44.523
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-18.071	-17.078
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		43.723	38.098
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>	14.4		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.1	40	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.2	-41	-16
Toegerekende organisatiekosten	14.4.1.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1	-16
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	6.405	13.100
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-34	-136
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-5.881	-12.781
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		490	183
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-4.325	-11.169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	157.743	271.356
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	138	-527
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		153.556	259.660
<u>Overige activiteiten</u>	11.5 / 14.4		
Opbrengst overige activiteiten	14.4.2	569	957
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-287	-511
Netto resultaat overige activiteiten		282	446
Overige organisatiekosten	11.6	-438	-557
Leefbaarheid	11.7	-3.600	-3.141
<u>Financiële baten en lasten</u>	11.8 / 14.4		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.4.3	45	57
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.4.4	20	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.4.5	-21.390	-23.307
Saldo financiële baten en lasten		-21.326	-23.231
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		172.685	271.442
Belastingen	11.9	-3.148	-517
Resultaat deelnemingen	14.4.6	463	1.272
RESULTAAT NA BELASTINGEN		170.000	272.197

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

14.1 ALGEMENE TOELICHTING

Woonpunt heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragrafen 4.1 tot en met 4.7).

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

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

14.2 Financiële vaste activa

14.2.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

14.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

14.3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

14.3.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
Woonpunt Projecten B.V.	0	0
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Totaal deelnemingen	0	0

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
<u>Het verloop van deze post is als volgt:</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		-1.518	-2.790
Aandeel resultaat deelneming		463	1.272
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		-1.056	-1.518
Stand per 31 december		<u>0</u>	<u>0</u>

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

14.3.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	6.526	6.064
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	6.526	6.064

De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	7.582	7.582
Mutatie in het boekjaar	0	0
Stand per 31 december	7.582	7.582
Af: Voorziening waardering lening u/g Woonpunt Projecten B.V.	-1.056	-1.518
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans	<u>6.526</u>	<u>6.064</u>

Woonpunt Projecten B.V.

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

14.3.2 VLOTTENDE VASTE ACTIVA

14.3.2.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>488</u>	<u>512</u>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	512	512
Mutaties		
Investeringen	0	0
Desinvesteringen	-24	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	413
Herwaardering	0	-413
Totaal mutaties	<u>-24</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	488	512

14.3.2.2 Overlopende activa

	<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
Te vorderen rente	85	89
Nog te ontvangen Scharwijerveld	18	20
Te vorderen inzake schades	4	293
Vooruitbetaalde rente en aflossing	0	1.129
Verhuurderheffing	0	0
Overige posten	9	35
Overlopende activa	116	1.567

14.3.3 LIQUIDE MIDDELEN	31-dec-2020	31-dec-2019
Kas	1	1
Rekening-courant	16.368	-5.464
Spaartegoeden	0	19.424
Kruispost	0	0
	16.370	13.961

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking, behoudens de voor de derivatenportefeuille gereserveerde bedragen (€ 8,0 miljoen).

14.3.4 EIGEN VERMOGEN

14.3.4.1 Herwaarderingsreserve	2020	2019
Stand per 1 januari	989.035	735.860
Mutaties:		
Herwaardering	147.809	259.318
Verkopen	-1.672	-3.447
Sloop	-121	-2.695
Totaal mutaties	146.016	253.176
Stand per 31 december	1.135.051	989.035

14.3.4.2 Overige reserves	2020	2019
Stand per 1 januari	418.631	399.610
Mutaties:		
Resultaat	170.000	272.197
Herwaardering	-147.809	-259.318
Verkopen	1.672	3.447
Sloop	121	2.695
Totaal mutaties	23.984	19.021
Stand per 31 december	442.614	418.631

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het positieve resultaat over 2020 ad € 170,0 miljoen ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten gunste van de overige reserve.

14.3.5 LANGLOPENDE SCHULDEN

Voor het verloop van de leningen kredietinstellingen wordt verwezen naar paragraaf 10.9.2. Het verschil betreft de door Stientra Nouvelle B.V. aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekte hypothecaire lening van € 597.383. In 2020 heeft op deze lening geen mutatie plaatsgevonden.

14.3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

14.3.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen	31-dec-2020	31-dec-2019
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.676	1.667
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.676	1.667

14.3.6.2 Overlopende passiva	31-dec-2020	31-dec-2019
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.300	6.935
Nog te betalen onderhoudskosten	2.829	2.487
Vooruitontvangen huren	1.550	1.561
Nog niet vervallen rente derivaten	956	1.112
Nog niet opgenomen verlofuren	405	409
Nog te betalen personeelkosten	194	70
Nog te betalen taxatiekosten	129	41
Nog te betalen ICT kosten	92	54
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	91	113
Nog te betalen kosten algemeen beheer	47	34
Nog te betalen rente disagio WSW	44	42
Nog te betalen advieskosten	31	0
Te betalen rente rc-banken	16	84
Nog te betalen huisvestingskosten	6	23
Nog te betalen servicekosten	5	65
Nog te betalen inzake schades	5	257
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	65	12
Overlopende passiva	12.764	13.300

14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	2020	2019
14.4.1 Netto resultaat 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 en voorraad grond	40	0
14.4.1.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en voorraad grond	-41	-16
14.4.1.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelkosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1	-16
14.4.2 Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding administratie leveringen en diensten	166	140
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	137	134
Opbrengst zendmasten	60	55
Opbrengst warmtewet	52	131
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	3	3
Opbrengst heffingskorting energiebelasting	0	79
Beheervergoeding Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	72
Doorberekende uren Service onderhoud	0	39
Vergoeding detachering	0	29
Vergoedingen beheercomplexen en VVE's	0	169
Overige opbrengsten	150	105
Totaal opbrengst overige activiteiten	569	957
14.4.3 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN	2020	2019
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	-14	-5
Rente lening Corioveste II De Heugden	30	32
Rente lening Corioveste III De Heugden	29	31
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	45	57
14.4.4 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	2020	2019
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	20	19
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	19
14.4.5 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	2020	2019
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	16.260	15.468
Rente swaps	4.524	7.288
Agio afkoop derivaten	349	0
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	173	172
Rente op uitgezette middelen	83	98
Boeterente vervroegd afgeloste leningen kredietinstellingen	0	280
Overige rente	2	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	21.390	23.307
14.4.6 RESULTAAT DEELNEMING	2020	2019
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	463	1.272
Totaal resultaat deelneming	463	1.272

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

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

15 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

15.1 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A	31-dec-2020	31-dec-2019
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.910	8.071
	7.910	8.071
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.927.066	1.774.253
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.241	5.124
	1.932.306	1.779.378
<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	4.419	8.889
Leningen u/g	1.112	1.171
Derivaten	62.685	52.364
Overige vorderingen	145	189
Interne lening	40.200	59.250
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	163.463	145.027
	272.024	266.890
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.753
Overige voorraden	116	77
	116	1.829
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	880	1.005
Overheid	17	11
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	94
Overige vorderingen	68	50
Overlopende activa	110	1.566
	1.075	2.726
<u>Liquide middelen</u>	13.293	1.488
T O T A A L A C T I V A	2.226.725	2.060.382

ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
GROEPSVERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.060.037	923.627
Overige reserves	347.629	211.842
Resultaat boekjaar	170.000	272.197
	1.577.666	1.407.666
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	558	5.963
Voorziening latente belastingverplichtingen	278	747
Voorziening reorganisatie	140	481
Overige voorzieningen	695	760
	1.671	7.952
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	819	1.894
Leningen kredietinstellingen	539.711	561.265
Novaties	41.876	47.012
Overige schulden	26	31
	582.431	610.202
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	48.429	16.870
Schulden aan leveranciers	477	852
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.861	3.044
Overige schulden	698	768
Overlopende passiva	12.494	13.028
	64.958	34.562
T O T A A L P A S S I V A	2.226.725	2.060.382

15.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	100.376	97.456
Opbrengsten servicecontracten	4.689	4.633
Lasten servicecontracten	-5.073	-4.879
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.828	-6.242
Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.746	-42.203
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.381	-16.381
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	38.038	32.383
<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	2.760	4.033
Toegerekende organisatiekosten	-32	-125
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.630	-1.600
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	99	2.308
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.325	-10.756
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	145.852	256.956
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	-48	-862
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.479	245.338
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	318	459
Kosten overige activiteiten	-252	-468
Netto resultaat overige activiteiten	66	-9
Overige organisatiekosten	-413	-523
Leefbaarheid	-3.600	-3.141
<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	59	62
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.366	-23.283
Rentebaten interne lening	1.185	1.845
Saldo financiële baten en lasten	-20.104	-21.359
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	155.565	254.995
Belastingen	-4.001	-2.325
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB	18.436	19.527
RESULTAAT NA BELASTINGEN	170.000	272.197

15.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020 DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	100.287	98.136
Vergoedingen	3.647	3.626
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.153	1.093
Rente ontvangsten	1.291	2.012
Saldo ingaande kasstromen	106.378	104.867
Uitgaven:		
Erfpacht	-5	-12
Personeelsuitgaven	-12.076	-11.976
Onderhoudsuitgaven	-31.676	-29.706
Overige bedrijfsuitgaven	-18.222	-18.923
Renteuitgaven	-20.806	-24.788
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-107	-144
Verhuurderheffing	-8.380	-5.193
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-278	-318
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-91.550	-91.060
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.828	13.807
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	2.840	4.157
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.840	4.157
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-42	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-15.227	-21.608
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.235	-1.061
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-1.310	-1.354
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-294	-162
Externe kosten bij verkoop	-68	-123
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-18.176	-24.308
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.336	-20.151
FVA		
Ontvangsten verbindingen	19.050	33.000
Ontvangsten overig	105	140
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-16.021	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.134	33.140
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-12.202	12.989
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	53.000	124.679
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-43.821	-151.431
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.179	-26.752
Mutatie liquide middelen	11.805	44
Beginstand liquide middelen	1.488	1.444
Mutatie liquide middelen	11.805	44
Eindstand liquide middelen	13.293	1.488

15.4 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>A C T I V A</u>	<u>31-dec-2020</u>	<u>31-dec-2019</u>
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<hr/> 0	<hr/> 0
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	193.335	182.789
	<hr/> 193.335	<hr/> 182.789
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.526	6.064
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	2.169	1.316
Leningen u/g	33	33
Overige vorderingen	0	5
	<hr/> 8.910	<hr/> 7.600
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	3.152
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	488	512
Overige voorraden	9	6
	<hr/> 496	<hr/> 3.670
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	59	66
Overheid	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	230	259
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	7
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	6	1
	<hr/> 295	<hr/> 334
<u>Liquide middelen</u>	3.076	12.473
T O T A A L A C T I V A	<hr/> 206.112 <hr/>	<hr/> 206.866 <hr/>

ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

in duizenden euro's in duizenden euro's

P A S S I V A

31-dec-2020

31-dec-2019

GROEPSVERMOGEN

Herwaarderingsreserve	75.014	65.408
Overige reserves	70.013	60.092
Resultaat boekjaar	18.436	19.527
	<hr/>	<hr/>
	163.463	145.027

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Voorziening reorganisatie	11	36
Overige voorzieningen	55	59
	<hr/>	<hr/>
	65	95

LANGLOPENDE SCHULDEN

Overige schulden	184	212
Interne lening	40.200	59.250
	<hr/>	<hr/>
	40.384	59.462

KORTLOPENDE SCHULDEN

Aflossingsverplichting langlopende schulden	0	0
Schulden aan leveranciers	36	64
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.676	1.667
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	43
Belastingen en premies sociale verzekeringen	215	229
Overige schulden	3	6
Overlopende passiva	270	272
	<hr/>	<hr/>
	2.200	2.281

T O T A A L P A S S I V A

206.112

206.866

15.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	9.209	9.304
Opbrengsten servicecontracten	228	250
Lasten servicecontracten	-292	-285
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-506	-538
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.264	-2.319
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-691	-696
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.685	5.715
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	40	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-41	-16
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1	-16
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.645	9.067
Toegerekende organisatiekosten	-3	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.252	-11.181
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	391	-2.124
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-413
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.890	14.400
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	187	335
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.077	14.323
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	251	498
Kosten overige activiteiten	-36	-42
Netto resultaat overige activiteiten	216	456
Overige organisatiekosten	-25	-34
Leefbaarheid	0	0
<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	-14	-5
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-24	-24
Rentelasten interne lening	-1.185	-1.845
Saldo financiële baten en lasten	-1.222	-1.872
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17.121	16.447
Belastingen	852	1.808
Resultaat deelnemingen	463	1.272
RESULTAAT NA BELASTINGEN	18.436	19.527

15.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020 Niet-DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren	9.481	9.815	
Vergoedingen	135	123	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	271	421	
Rente ontvangsten	0	0	
Saldo ingaande kasstromen	9.887	10.359	
Uitgaven:			
Erfpacht	0	0	
Personeelsuitgaven	-774	-812	
Onderhoudsuitgaven	-1.539	-1.648	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.407	-1.477	
Renteuitgaven	-1.238	-1.944	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5	-7	
Verhuurderheffing	0	0	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0	
Vennootschapsbelasting	0	0	
Saldo uitgaande kasstromen	-4.963	-5.888	
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.924	4.471	
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	4.775	9.228	
Verkoopontvangsten grond	40	0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.815	9.228	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-33	-559	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	0	0	
Externe kosten bij verkoop	-58	-161	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-91	-720	
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	4.724	8.508	
FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	337	
Ontvangsten overig	5	0	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5	337	
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	4.729	8.845	
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	0	0	
Uitgaand			
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	-19.050	-33.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-19.050	-33.000	
Mutatie liquide middelen	-9.397	-19.684	
Beginstand liquide middelen	12.473	32.157	
Mutatie liquide middelen	-9.397	-19.684	
Eindstand liquide middelen	3.076	12.473	

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

16.1 Bestuurders en commissarissen

Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Woonpunt. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2020: € 201.000. 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 2020 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	94.000
B	106.000
C	118.000
D	127.000
E	147.000
F	168.000
G	189.000
H	201.000

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 2020 vastgesteld op € 14.550 voor de leden en € 21.880 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 2020 € 189.000, 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.

2020

2019

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen in dienstverband

	2020	2019
Naam	Kerckhoffs G.J.A.M.	Kerckhoffs G.J.A.M.
Functie	Lid Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 11-3-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Omvang dienstverband	1fte	1fte
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.664	183.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	27.857	142.580
Beloningen betaalbaar op termijn	4.538	21.664
Totale bezoldiging	<u>32.395</u>	<u>164.244</u>

	2020	2019
Naam	Dubbeldam - Ooms M.T.H.	Dubbeldam - Ooms M.T.H.
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-5-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Omvang dienstverband	1fte	1fte
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	78.492	183.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	63.653	140.938
Beloningen betaalbaar op termijn	9.636	21.664
Totale bezoldiging	<u>73.289</u>	<u>162.602</u>

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstverband

Naam	A.M.J. Mans
Functie	Waarnemend Bestuurder
Periode functievervulling	2-4-2020 t/m 31-12-2020
Aantal kalendermaanden fuctievervulling	9
Omvang dienstverband in uren	1.170
Maximum uurtarief	193
Individueel toepasselijke maximum	221.700
Werkelijk uurtarief lager dan maximum uurtarief	Ja
Bezoldiging	<u>163.800</u>
Totale bezoldiging	<u><u>163.800</u></u>

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	Borgers C.H.M.	Borgers C.H.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>13.805</u>	<u>13.500</u>
Totale bezoldiging	<u><u>13.805</u></u>	<u><u>13.500</u></u>

Naam	Doedel H.	Doedel H.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.425</u>	<u>12.150</u>
Totale bezoldiging	<u><u>12.425</u></u>	<u><u>12.150</u></u>

Naam	Egberink H.G.M.	Egberink H.G.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	27.450
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>18.635</u>	<u>18.225</u>
Totale bezoldiging	<u><u>18.635</u></u>	<u><u>18.225</u></u>

Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.425</u>	<u>12.150</u>
Totale bezoldiging	<u><u>12.425</u></u>	<u><u>12.150</u></u>

Naam	Janssen B.A.A.	Janssen B.A.A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.425</u>	<u>12.150</u>
Totale bezoldiging	<u><u>12.425</u></u>	<u><u>12.150</u></u>

Naam	Ooijen van M.	Ooijen van M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.425</u>	<u>12.150</u>
Totale bezoldiging	<u><u>12.425</u></u>	<u><u>12.150</u></u>

Uitkeringen bij beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

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

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

De jaarrekening is opgemaakt 01 - 03 - 2021

De jaarrekening is vastgesteld 25 - 05 - 2021

Bestuur Woonpunt,

W.N. Hazeu
Bestuurder

Maastricht, 25 - 05 - 2021

Raad van Commissarissen,

Ir. H.G.M. Egberink

Maastricht, 25 - 05 - 2021

H. Doedel

Maastricht, 25 - 05 - 2021

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, 25 - 05 - 2021

Drs. C.H.M. Borgers RA

Maastricht, 25 - 05 - 2021

Drs. W.M.J.M. Geven

Maastricht, 25 - 05 - 2021

H.C.C.E. Koster

Maastricht, 25 - 05 - 2021

17 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de jaarstukken

In artikel 24 van de statuten van de stichting is het volgende bepaald over de jaarstukken:

1. Het bestuur maakt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
2. De Raad van Commissarissen laat de in eerste lid bedoelde stukken onderzoeken door een door hem aangewezen onafhankelijk accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek daartoe opdracht te verlenen. Indien de Raad van Commissarissen geen opdracht verleent aan een onafhankelijk accountant, dan wordt deze opdracht aan die onafhankelijk accountant door het bestuur verleend.
3. De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan worden ingetrokken door het orgaan dat deze opdracht heeft verleend. Indien het bestuur de opdracht tot beoordeling heeft verleend, kan deze tevens worden ingetrokken door de Raad van Commissarissen.
4. Het bestuur stelt de stukken als bedoeld in het eerste lid niet vast en de Raad van Commissarissen keurt deze niet goed alvorens zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijk accountant.
5. De jaarrekening en het jaarverslag worden door de leden van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave redenen melding gemaakt.
6. Na vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening door het bestuur respectievelijk de Raad van Commissarissen wordt al dan niet door de Raad van Commissarissen décharge verleend aan het bestuur. De Raad van Commissarissen neemt daartoe een apart besluit.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Bijlage



Bijlage 1

Bestuursverklaring

Het bestuur van Stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2020 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 25-05-2021

Wim Hazeu, bestuurder

Verslag van de raad van commissarissen

Voorwoord

2020 was voor Woonpunt een bewogen jaar. We begonnen het jaar met een bestuurscrisis. De samenwerking tussen beide bestuurders bleek niet te werken. Voor meer informatie zie het interview met Ria Doedel (voorzitter van de remuneratiecommissie en lid van de RvC). Na ampel overleg is besloten afscheid te nemen van beide bestuurders. Vervolgens raakte de wereld en ook Woonpunt in de ban van corona. De combinatie van beide voorvallen was hoogst ongelukkig en heeft veel van onze mensen en de organisatie gevraagd. Onder leiding van het MT werd de voortgang en continuïteit goed opgevangen totdat op 1 april de ad interim bestuurder kon worden benoemd. Dank aan allen die hier onder moeilijke omstandigheden de spirit en de voortgang hebben behouden.

Velen zullen blij zijn dat we dit jaar achter ons kunnen laten vanwege de ongeziene uitdagingen en opofferingen. Gelukkig zijn er ook mooie en positieve dingen gebeurd en heeft Woonpunt, ondanks alle moeilijkheden die het jaar ons bezorgde, stappen vooruit gezet. Een korte terugblik op een jaar om enerzijds snel en anderzijds nooit te vergeten.

Met de komst van de interim-bestuurder begin april ontstond de rust in de organisatie die nodig was om weer vooruit te kunnen kijken en ruimte te scheppen voor verbeteringen. Hij stelde het Verbeterplan ‘*Op weg naar een beter Woonpunt*’ op, voerde zowel intern als extern tal van gesprekken, ging aan de slag met nieuwe vormen van interne communicatie en zette aan tot samenwerking en verbinding. Zijn manier van werken zorgde voor meer openheid, transparantie, duidelijkheid en onderling vertrouwen. Zijn aanwezigheid zorgde er verder voor dat de leden van het managementteam de kans kregen om te groeien in hun rol.

Het jaar 2020 was ook het jaar waarin veel aandacht is besteed aan het begrotingsproces. In tegenstelling tot voorgaande jaren is het deel dat betrekking heeft op onderhoud veel meer in gezamenlijkheid tot stand gekomen. Verder zijn er stappen vooruit gezet wat betreft het risicomangement en de verdere uitrol van het ‘three lines model’, de kwaliteit van het portefeuille- en assetmanagement alsmede het duurzaamheidsbeleid. Op het gebied van niet-planmatig onderhoud laten de maatregelen die in 2020 zijn genomen een voorzichtig positief effect zien op de kosten.

Er is door iedereen hard gewerkt om de dienstverlening aan de huurders te verbeteren en de interne organisatie efficiënter te maken. Dit ondanks de impact van corona. Het stemt ons blij te zien dat de scores van de Aedes benchmark 2020 ons de bevestiging geven dat we op de goede weg zijn.

Aan het einde van het verslagjaar was de werving voor de nieuwe bestuurder in volle gang. Vol vertrouwen gaan wij het nieuwe jaar tegemoet. Een jaar waarin de basis op orde komt en sturing kan worden gegeven aan de verdere professionalisering van Woonpunt. Het streven is een efficiënte organisatie waar integriteit, samenwerken, openheid en pro-activiteit centraal staan.

Namens de Raad van Commissarissen van Woonpunt,

Henny Egberink
voorzitter

Over besturen en toezichhouden

De Raad van Commissarissen is toezichhouder, klankbord en werkgever tegelijk. Vanuit elk van deze drie rollen rapporteert de RvC in dit verslag. De taken en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in een reglement. Dit reglement sluit aan op de richtlijnen van de Governancecode.

De RvC ziet het als zijn opdracht:

- Om erop toe te zien dat Woonpunt binnen de vastgestelde missie en visie handelt. Daarnaast heeft de RvC als opdracht om de financiële continuïteit alsmede de effectiviteit en identiteit van Woonpunt te bewaken en om te zorgen voor stabiliteit en evenwicht in de ‘checks and balances’;
- Waarde te creëren door de werkgeversrol zorgvuldig in te vullen en de bestuurders scherp te houden vanuit de toezichhoudende rol;
- Toegevoegde waarde te leveren aan de organisatie. Om naar beste vermogen te kunnen handelen, is het up-to-date houden van kennis van belang. Iedere commissaris heeft ook in 2020 ervoor gezorgd dat deze kennis op peil wordt gehouden en dat daarnaast blijvend wordt geïnvesteerd in de benodigde competenties. De RvC treedt op als kritische sparringpartner van het bestuur. Hij staat het bestuur als klankbord ter zijde met behoud van ieders rol, taak en verantwoordelijkheid.

De RvC ontleent zijn legitimatie als intern toezichhouder aan de Woningwet en de Statuten. Daarbij neemt de RvC de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties 2020, zo onverkort mogelijk, in acht. Eventuele afwijkingen worden in het jaarverslag gerapporteerd.

Informatieprotocol

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

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

- Kaderbrief
- Jaarplan: transitie van de organisatie, vernieuwd internal auditplan, treasury-jaarplan
- (Meerjaren) begroting
- Biedingen inzake te maken prestatieafspraken
- Beleidsplannen (op hoofdlijnen)
- Bevindingen externe accountant

Het monitoren van de hierop geënte bedrijfsvoering vindt plaats door middel van bestuursrapportages. Aan het begin van dit verslagjaar is de structuur van de bestuursrapportages gewijzigd. De rapportages zijn meer geschreven op basis van de processen en de KPI's. Daarnaast is het onderliggende proces verbeterd. Ook zijn vanaf 2020 in de organisatie besprekingen op maandbasis ingevoerd waar de voortgang van de KPI's wordt besproken. Waar deze rapportages in 2020 nog zijn opgesteld per kwartaal, wordt in 2021 de overstap

gemaakt naar tertiaalrapportages. Een werkwijze die kansen biedt om de cijfers beter en met meer diepgang te bespreken in de Auditcommissie. Ook sluit de nieuwe rapportagecyclus beter aan bij de begrotings- en jaarrekeningcyclus. Het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarlijks op te leveren volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

De hiervoor genoemde informatiedocumenten vormen de rode draad bij het opstellen van de jaarkalender van de RvC.

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

Governancecode

Woonpunt heeft ook in 2020 volledig voldaan aan de Governancecode Woningcorporaties 2020: alle bepalingen behorende bij de vijf principes van de code zijn toegepast. Er is dus bij geen enkele bepaling het beginsel 'leg uit' van toepassing.

Governance in 2020

In het verslagjaar zijn in het kader van Governance de volgende onderwerpen in de RvC aan de orde geweest en goedgekeurd:

- Het treasury jaarplan 2021
- Het control statuut
- De wijzigingen in het treasury statuut
- Het investeringsstatuut

Daarnaast is door de organisatie verdere uitwerking gegeven aan het thema risicomanagement. In dialoog met concerncontroller, bestuur en management is een start gemaakt met de uitrol van het three lines model. Deze fundamenteel andere manier van werken en denken draagt bij aan een versterking van de risicocultuur en het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's & interne beheersing.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Eind 2017 is het Strategisch Beleidsplan voor de periode 2018 t/m 2022 vastgesteld. Hierin zijn zes speerpunten benoemd:

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

De projecten die onderdeel uitmaken van het Verbeterplan ‘*Op weg naar een beter Woonpunt*’ dragen allemaal direct of indirect bij aan bovengenoemde speerpunten. Gedurende het verslagjaar hebben de voortgangsrapportages van het Verbeterplan alsmede de kwartaalrapportages inzicht gegeven in de realisatie van doelstellingen en eventuele aanvullende acties of maatregelen die nodig waren om de doelstellingen te realiseren.

Toezicht in 2020

In 2020 hebben acht reguliere RvC-vergaderingen plaatsgevonden. Naast de hiervoor genoemde onderwerpen zijn in het kader van toetsing en toezicht de volgende onderwerpen van belang te noemen:

- De notitie van bevindingen van de interim-bestuurder inclusief het daaraan gekoppelde Plan van Aanpak
- Jaarlijks overleg met Aw waarin de volgende onderwerpen aan bod zijn gekomen: zelfevaluatie bestuurscrisis, verbeterplan ‘*Op weg naar een beter Woonpunt*’ (voortgang en visie op de interne organisatie), stand van zaken werving nieuwe bestuurder, visie RvC op de toekomst (speerpunten en ontwikkeling intern toezicht).
- Overschrijdingen NPO en noodzakelijke verbeteringen met het oog op de toekomst
- Bestuursrapportages
- Uitkomsten medewerkers onderzoek van juni 2020
- Onderzoek Viewpoint in relatie tot de afweging om wel/ niet over te stappen naar een nieuw ERP-systeem (in relatie tot de belastbaarheid van de organisatie)
- Ontwikkelingen m.b.t. de herstructurering van de wijk Slakhorst te Hoensbroek , met zoveel mogelijk behoud van culturele elementen.

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

De commissies van de RvC

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

'Het draait om continuïteit in inhoud en aanpak'

Ria Doedel is sinds 1 oktober 2018 lid van raad van de commissarissen. Tot 2020 was zij lid van de vastgoedcommissie. Met ingang van 2020 is zij lid van de remuneratiecommissie.

Hoe reageerde u toen u hoorde dat er een conflict was tussen de twee bestuurders?

'Verbaasd. Het kwam voor ons als raad van commissarissen out of the blue. Dan vraag je je af: heb ik iets gemist? Dat was ook een van de vragen die de raad stelde in de zelfevaluatie: hadden we dit kunnen zien aankomen? Uit de gesprekken die we hebben gevoerd met het managementteam en de ondernemingsraad bleek dat ook zij verrast waren door de snelheid waarmee dit conflict ontstond en escaleerde. Er zat misschien anderhalve week tussen het moment dat het management het conflict in de gaten kreeg en wij als commissarissen het wisten.'

Anderhalve week is nog best snel. Hoe zijn jullie erachter gekomen?

'We hebben signalen gekregen uit de organisatie. Het is belangrijk om een goed contact te hebben met het management en de ondernemingsraad. Op zich was het wel een geruststelling voor ons dat die signalen ons bereikten en dat we daardoor snel hebben kunnen acteren.'

Is de raad van commissarissen er ooit achter gekomen waardoor het conflict zo snel escaleerde?

'Dat hebben we niet helemaal scherp gekregen. Er was in elk geval geen inhoudelijke discussie over de koers. In algemene termen kun je stellen dat het twee bestuurders waren met verschillende stijlen.'

Heeft de raad van commissarissen uit die zelfevaluatie nog een leerpunt gehaald voor zichzelf? Dingen die jullie anders hadden kunnen of moeten doen?

'Ja. De bestuurders hebben op een gegeven ogenblik tegen ons gezegd dat ze hun onderlinge samenwerking wilden verstevigen. Er was geen sprake van spanningen, werd ons verteld. Ze wilden daarvoor een coach inhuren die een lange werkrelatie had met een van hen. Als raad van commissarissen hebben we toen gezegd dat we dat geen goed idee vonden. Wij pleitten voor een coach die onbevangen tegenover beiden kon staan, een level playing field als het ware. Zij drongen er beiden op aan om het toch met die persoon te doen. Daar hadden we niet mee moeten instemmen.'

Uiteindelijk hebben beide bestuurders afscheid van Woonpunt genomen. Waarom had dat jullie voorkeur?

'Laat ik vooropstellen dat we er alles aan gedaan hebben om de situatie op te lossen. We hebben een mediator ingeschakeld die als opdracht kreeg te onderzoeken of de relatie te repareren was en zo ja, wat daarvoor nodig was. Aanvankelijk leek die basis er te zijn, maar na enkele weken moest hij concluderen dat het niet ging lukken. Wij hadden ondertussen signalen gekregen dat het conflict zijn weerslag begon te krijgen op de organisatie. Er ontstonden nadrukkelijk voorkeuren voor de één of de ander. Dat was voor ons geen goede

basis om met een van de twee verder te gaan. Je loopt het risico op blijvende verdeeldheid. Dat was wel een moeilijke beslissing en we zijn ook niet over één nacht ijs gegaan. Want je levert wel in op de continuïteit.’

Woonpunt zat op dat moment in een opwaartse lijn: er werd weer volop geïnvesteerd in de wijken, de financiën waren op orde, er werd aan de interne organisatie gewerkt.

‘Ja, dat was ongelooflijk jammer. Vooral omdat die opwaartse lijn natuurlijk was ontstaan na een lastige periode. Er was weer vertrouwen bij de externe toezichthouder, maar toen de bestuurscrisis zich voordeed, heeft de Autoriteit woningcorporaties haar bijzondere aandacht voor Woonpunt nog iets verlengd.’

Begrijpt u dat?

‘Vanuit hun rol als toezichthouder kan ik er begrip voor opbrengen. Zij willen garanties dat de stabiliteit is gewaarborgd. Maar als je kijkt naar hoe de organisatie de bestuurscrisis heeft opgepakt, hoe het management en het personeel die opwaartse lijn hebben vastgehouden, dan kun je stellen dat die stabiliteit er is. Wij hebben gezien hoe de medewerkers tijdens de bestuurscrisis én de coronacrisis flexibiliteit hebben getoond. Daar zijn ze terecht trots op.’

‘Wij hebben gezien hoe de medewerkers tijdens de bestuurscrisis én de coronacrisis flexibiliteit hebben getoond. Daar zijn ze terecht trots op.’

U bent behalve commissaris bij Woonpunt ook interim-bestuurder bij Drinkwaterbedrijf PWN in Noord-Holland. Hoe is het om die verschillende rollen te vervullen?

‘Het mooie is dat je als bestuurder weet wat een raad van commissarissen nodig heeft en als commissaris weet je hoe het is om op die bestuurdersstoel te zitten. Dat helpt mij ontzettend om invulling te geven aan beide rollen.’

De raad van commissarissen heeft de werving van de nieuwe bestuurder iets anders aangepakt. Kunt u daar iets over vertellen?

‘Het leek ons goed om vanuit verschillende invalshoeken na te denken over het profiel van de nieuwe bestuurder. Daar hebben de ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersverenigingen input voor gegeven. Vervolgens hebben we die drie groepen gevraagd om zitting te nemen in de sollicitatiecommissie. Daarvoor had al een selectie plaatsgevonden door het wervingsbureau en door de remuneratiecommissie.

Die sollicitatiecommissie bestond uit huurders, managers, OR-leden en commissarissen. Toch was de keuze unaniem. Verbaasde u dat?

‘Het was inderdaad heel mooi om te zien dat de kandidaten vanuit die verschillende invalshoeken waren bekeken en dat zowel huurders, medewerkers, management als de raad van commissarissen dezelfde voorkeur hadden. Dat geeft ons vertrouwen dat we de juiste keuze hebben gemaakt.’

Wat ziet u als de belangrijkste opgave voor de nieuwe bestuurder?

‘Stabiliteit, samenwerking en verbinding brengen, zowel in de organisatie als buiten met stakeholders. Dat zijn de kernitems. Daarnaast moet er nog verder gewerkt worden aan een flexibelere en professionelere organisatie. Want we hebben nog grote uitdagingen op het gebied van kwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming.’

De organisatie heeft een jaar een interim-bestuurder gehad. Hoe borgt de raad van commissarissen de continuïteit van beleid?

‘We hebben intern en extern beloftes gedaan, in de vorm van een strategisch plan. Dat is een commitment naar onze stakeholders. Daar kun je niet aan tornen. Op termijn kunnen accenten worden verlegd, bijvoorbeeld als er een nieuwe strategie wordt opgesteld. Wat de interne organisatie betreft: interim-bestuurder Ton Mans heeft voorstellen gedaan om zaken aan te passen en we hebben die goedgekeurd voor zover we redelijkerwijs konden aannemen dat een nieuwe bestuurder zich daarin zou herkennen. De verbetering van de primaire processen, daar kun je mee verder. Dat is je basis op orde brengen. Daar kan niemand iets op tegen hebben. Dat brengt die stabiliteit waarover ik het had, waardoor er meer tijd en energie vrijkomt voor bewoners. Uiteindelijk draait het om continuïteit in inhoud en aanpak.’

Binnen de raad van commissarissen heeft ook nog een wisseling plaatsgevonden.

‘Dat klopt. De zittingstermijn van Marc van Ooijen zat erop eind 2020. Hij had natuurlijk die ervaring in de zorgsector. We zijn heel blij dat zijn opvolger, Kina Koster, ook ervaring heeft in de zorg, met name de ouderenzorg. Die kennis hebben we naar binnen gehaald. Zij neemt per 1 februari zitting in de RvC en neemt dan ook mijn oude plek in de vastgoedcommissie in. Ik vervang Marc van Ooijen in de remuneratiecommissie.’

Hoe kijkt u nou terug op de laatste anderhalf jaar?

‘Ik denk dat we de goede dingen op het goede moment hebben gedaan. Als Woonpunt zijn we deze situatie goed doorgekomen. Ik heb een goed gevoel bij de zelfevaluatie die we gedaan hebben en die we hebben besproken met de ondernemingsraad, de huurdersverenigingen, het management en de Aw. De dienstverlening richting huurders heeft gewoon doorgelopen - met dank aan de medewerkers - en met de nieuwe, ervaren bestuurder zie ik de toekomst vol vertrouwen tegemoet.’

Auditcommissie

De Auditcommissie rapporteert aan de RvC over haar bevindingen op het gebied van onder meer financiën, treasury en het interne beheerssysteem. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda en een verslag. De verslagen worden ter kennisname gebracht van de RvC. In 2020 is de auditcommissie vijfmaal bijeengekomen en heeft daarbij onder meer de volgende onderwerpen intensief besproken:

- a. Jaarrekening en jaarverslag 2019
- b. Meerjarenbegroting 2021 - 2030
- c. Treasury Jaarplan 2021
- d. Wijzigingen Treasury Statuut
- e. Tertiaalrapportage
- f. Zelfevaluatie, controleplan en managementletter van de accountant
- g. Onderzoek t.a.v. de overschrijding NPO

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

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2020 is de selectie- en remuneratiecommissie diverse malen bijeengekomen. Met het oog op het aftreden van de heer van Ooijen aan het einde van het verslagjaar heeft mevrouw Doedel begin 2020 de voorzittersrol van de heer van Ooijen overgenomen in de selectie- en remuneratiecommissie.

Gedurende het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie zich onder meer beziggehouden met:

- Het afscheid nemen van twee bestuurders (en een correcte juridische en financiële afhandeling ervan)
- Het aantrekken van een interim-bestuurder en het formuleren/ bespreken van zijn opdracht
- Het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van een nieuwe bestuurder (en daarmee samenhangende het doen van een voorstel voor selectiecriteria en de benoemingsprocedure)
- Het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van een nieuwe commissaris
- Het doen van een voorstel voor herbenoeming van een commissaris
- Het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de RvC
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de RvC

Vastgoedcommissie

Gedurende het verslagjaar is de vastgoedcommissie zeven keer bij elkaar geweest om de RvC te adviseren over onder meer:

- a. Plan van Aanpak verkoop BOG/ MOG
- b. Onderzoek t.a.v. overschrijding NPO (dit is tevens onderwerp van gesprek geweest in de Auditcommissie)
- c. Investeringsstatuut
- d. Voorgenomen investeringsbesluiten ten aanzien van sloop/nieuwbouw, renovatie- en verduurzamingsprojecten, waarvan de belangrijkste:
 - Fibrillendonk (project geschikt voor senioren, gelegen aan de rand van Maastricht)
 - Herstructurering wijk Slakhorst (Hoensbroek)
 - Marktstraat (project gericht op levensduur verlengend onderhoud, gelegen in het centrum van Hoensbroek)
 - Aldenhofpark (project in Hoensbroek, bestaande uit de realisatie van een corridorflat)

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

Zie voor meer informatie over de vastgoedcommissie het interview met RvC-lid Wim Geven, de voorzitter van de vastgoedcommissie.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. Deze functie is expliciet in het toezichtkader benoemd en beschreven. De RvC rekent het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- Met het bestuur en MT/ sleutelfunctionarissen in de werkorganisatie te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving;
- Met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder het doen van omvangrijke investeringen;
- Het bestuur desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- Het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur.

De klankbordfunctie in 2020

Evenals in 2019 is ook in 2020 nadrukkelijk invulling gegeven aan de klankbordfunctie, getuige de veelheid aan thema's en onderwerpen die in dit verband deel uitmaakten van de jaaragenda van de RvC. Een aantal in het oog springende thema's betrof:

- De voortgang van de transitie van de organisatie *'Op weg naar een beter Woonpunt'*
- De opzet en invulling van strategisch risicomanagement (three lines model)
- Het (politieke) proces rondom de herstructurering van de wijk Slakhorst te Hoensbroek
- De vormgeving van het gebiedsgericht werken
- Het wel/ niet vervangen van het ERP-systeem Viewpoint
- Begroting en realisatie van NPO

Het overleg met belanghebbenden

Ook in 2020 werd geïnvesteerd in constructief overleg met belanghebbenden. Zo vond op 20 november het jaarlijks overleg plaats met de besturen van de huurdersbelangenverenigingen. In dit overleg is onder meer gesproken over de telefonische bereikbaarheid van Woonpunt, de ontwikkelingen rond de herstructurering van de wijk Slakhorst te Hoensbroek en het thema leefbaarheid in het algemeen alsmede het extra geld dat hiervoor door de overheid beschikbaar is gesteld. Vanzelfsprekend is stilgestaan bij de Coronacrisis (en de impact hiervan op overleggen tussen de HBV's en de organisatie van Woonpunt). Enkele leden van de RvC hebben naast het jaarlijks formele contact ook een informeel gesprek met de afzonderlijke HBV's gehad. Tot slot is met HBV Groot Hoensbroek alsmede HBV Woonbelang in augustus 2020 gesproken over de problemen binnen de voormalige RvB.

Een afvaardiging van de RvC heeft over dit laatste thema eerder op meerdere momenten in het jaar ook gesproken met (een delegatie van) de OR. Verder is medio 2020 met de OR van gedachten gewisseld over de nieuwe bestuursstructuur en de start van het zoeken naar een nieuwe bestuurder. De OR heeft een rol gehad in het opstellen van de profielschets en heeft zitting gehad in de twee adviescommissies. Ook is de RvC nauw betrokken geweest bij het werven van een nieuwe commissaris. Twee leden van de OR hadden zitting in de selectiecommissie.

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

Verslag vanuit de werkgeversrol

De rol van de RvC op dit punt is zorgdragen voor een adequate inrichting en bemensing van de bestuursstructuur van de organisatie. De RvC ziet erop toe dat de bestuurders gezamenlijk en individueel naar behoren functioneren, een bij de organisatie passende bestuursstijl en cultuur hanteren, wet- en regelgeving naleven en continu werken aan het behalen van resultaten, gericht op het realiseren van de statutaire doelstelling en de strategische visie van Woonpunt.

Het jaar 2020 was in dit opzicht een bijzonder jaar. Misschien wel meer dan ooit tevoren heeft de RvC zich gerealiseerd dat goed bestuur voor een groot deel niet in regels of richtlijnen is te vatten, maar dat het vooral draait om gedrag, leiderschap, professionaliteit en cultuur.

Als gevolg van het afscheid nemen van de RvB in het eerste kwartaal, is het maken van prestatieafspraken niet (meer) aan de orde gekomen. Het moment waarop de taakverdeling en de prestatieafspraken met de beide bestuurders aan de orde zou komen, was namelijk ook het moment waarop ingegrepen moest worden in de situatie die was ontstaan binnen de RvB omdat er van een 'gezamenlijk naar behoren functioneren' geen sprake meer was. Na een periode van vier jaar met een tweehoofdige Raad van Bestuur, is besloten dat een eenhoofdige bestuur sturing gaat geven aan de verdere professionalisering van Woonpunt. Om het pad te effenen voor een nieuwe bestuurder heeft de RvC ervoor gekozen tijdelijk een interim-bestuurder aan te stellen.

Met de interim-bestuurder die begin april is aangesteld, zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Wel heeft hij een opdracht meegekregen die er kort samengevat uit bestond om de rust en eenheid terug te brengen en daarmee focus op de operatie en uitvoering van de vastgestelde strategie.

Beloningskader en beloning

De RvC is vanuit zijn werkgeversrol o.a. verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder(s). Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) in werking getreden. Deze regelt de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Hieronder wordt ook de corporatiesector gerekend. Van overheidswege is een normenkader ontwikkeld voor de berekening van de bezoldigingscomponenten. Daarnaast is een staffel ontwikkeld waarbij corporaties worden ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootse gemeente waarin ten minste 20% van het woningbezit is gelegen. Voor Woonpunt betekent dit een indeling in klasse G. Het hiermee corresponderende WNT-bezoldigingsbedrag is voor 2020 gesteld op € 189.000,-.

De remuneratiecommissie van de RvC heeft de vergoedingen aan de voormalige bestuurders alsmede aan de interim-bestuurder over 2020 beoordeeld. De commissie heeft geconstateerd dat de verstrekte vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn.

'Forse opgave renovatie en nieuwbouw'

Wim Geven is sinds 2017 lid van de raad van commissarissen en maakt als commissaris deel uit van de vastgoedcommissie.

Wat doet de vastgoedcommissie eigenlijk?

'De raad van commissarissen als geheel is betrokken bij de opstelling van het strategisch portefeuilleplan en stelt dit ook vast. Individuele projecten worden hieraan getoetst, en dat gebeurt in eerste instantie door de vastgoedcommissie. Definitieve goedkeuring vindt plaats in de RvC. De vastgoedcommissie bereidt op die manier alle stukken voor de RvC-vergadering voor die betrekking hebben op investeringen en desinvesteringen. Dat gaat dan om de wat grotere projecten, waarbij veel geld is gemoeid. De vastgoedcommissie bekijkt in hoeverre het project past binnen de wensportefeuille van de organisatie. Ook stellen we vragen over het overleg dat er is geweest met de relevante stakeholders, zoals bewoners en de gemeente. In grote lijnen liggen dit soort projecten immers ook al vast in prestatieafspraken.'

Maar als een project door de organisatie is voorbereid, en het is besproken met stakeholders en het ligt vast in prestatieafspraken, wat is dan nog de meerwaarde van de vastgoedcommissie? Het klinkt alsof alles al in kannen en kruiken is als het bij jullie komt.

'Die meerwaarde is tweeledig. Ten eerste vormt de commissie een brug tussen de organisatie en de raad van commissarissen. De RvC moet immers expliciet goedkeuring geven aan projecten waarvan de investering boven de 3 miljoen euro liggen. In de vastgoedcommissie zitten behalve twee commissarissen ook de relevante functionarissen uit de organisatie zelf. Daardoor kunnen de vragen die de raad van commissarissen zou kunnen hebben over een project in een vroeg stadium worden getackeld en houden we de vaart in de planning. Ten tweede kan de organisatie de expertise van de commissarissen die in vastgoedcommissie zitten gebruiken. Zelf zie ik graag dat onze rol in die commissie meer uit klankborden en raadgeven bestaat, dan uit controleren. Ik zeg ook tegen de medewerkers uit de organisatie: maak gebruik van ons.'

Niet alle corporaties hebben een vastgoedcommissie. Waarom heeft Woonpunt daarvoor gekozen?

'Of je als corporatie een vastgoedcommissie hebt, hangt samen met de omvang, de opgave en de hoeveelheid actuele projecten. Woonpunt kwam uit een periode waarin we weinig hebben kunnen investeren. Nu zie je dat we weer flink aan de slag zijn in wijken, met name met grootschalige renovatieprojecten. En de komende jaren ligt er een forse opgave op het gebied van renovatie en nieuwbouw. Tegelijk is het zaak dat we zorgvuldig met onze middelen omgaan. Daarom vonden we het zinvol om als raad van commissarissen iets dichter op de bal te spelen. Uiteindelijk draait het om de financiële continuïteit van Woonpunt die te allen tijde veiliggesteld moet zijn.'

Als het om grootschalige projecten gaat, was de vernieuwing van de Slakhorst in Hoensbroek afgelopen jaar een belangrijk onderwerp. Hoe is daar in de vastgoedcommissie over gesproken?

‘We hebben ten eerste alle doorlopen stappen bekeken en wij hebben ons net als de bestuurder verbaasd over het feit dat dit nog voor discussie heeft gezorgd. Er is vooraf met relevante stakeholders gesproken. Er stonden handtekeningen onder de prestatieafspraken met de gemeente. Dan kan het toch geen verrassing zijn dat Woonpunt hiermee aan de slag gaat? Wij hebben de bestuurder dan ook met raad en daad bijgestaan.’

U zegt: Woonpunt heeft de relevante stakeholders gesproken. Maar de erfgoedpartijen die zich te elfder ure hebben gemeld, die hebben we vooraf niet aan tafel gehad.

‘Dat klopt. Die partijen hadden we graag aan de voorkant betrokken. Dan hadden we in elk geval eerder in het proces begrip voor elkaars standpunten kunnen ontwikkelen. We hadden daar echter op dat moment geen zicht op. Daar hebben we van geleerd.’

Met name in Heerlen heeft Woonpunt nog een forse opgave als het gaat om onderhoud en renovatie. Hoe is daar in de vastgoedcommissie over gesproken?

‘Dat onderwerp is in de voltallige raad van commissarissen uitvoerig aan bod geweest. De organisatie constateerde in 2019 al een overschrijding in het niet-planmatig onderhoud. In 2020 heeft daar een nadere analyse op plaatsgevonden en is geconstateerd dat dit is terug te voeren op de jaren die Woonpunt noodgedwongen heeft stilgestaan. Er is toen veel planmatig onderhoud niet doorgegaan. Dat krijg je uiteindelijk als een boemerang terug. Daarom hebben we afgesproken dat er een forse inhaalslag gaat plaatsvinden. Daar ben ik heel gelukkig mee. Dat is goed voor de bewoners en goed voor de toekomst van het vastgoed.’

Als een groot project voorbijkomt in de vastgoedcommissie, gaat u dan ook zelf ter plekke kijken?

‘Ik probeer meestal wel een kijkje te nemen. Dat heeft ook met mijn interesse te maken. Ik heb altijd in vastgoed gewerkt. Zo ben ik afgelopen jaar gaan kijken naar het karakteristieke Poortgebouw in Pottenberg. Die woningen zijn echt niet geschikt om de komende vijftig jaar oudere bewoners in te huisvesten. Die doelgroep neemt fors toe en de vastgoedportefeuille van Woonpunt moet die kunnen opvangen. Ook op het gebied van energiezuinigheid kun je met nieuwbouw grotere stappen zetten dan wanneer je zo’n heel oud gebouw probeert te renoveren.’

‘Op het gebied van energiezuinigheid kun je met nieuwbouw grotere stappen zetten.’

U bent erg betrokken als commissaris, mede ook omdat u affiniteit heeft met vastgoedprojecten. Vindt u het niet lastig om u niet te veel met de inhoud te bemoeien?

‘Als commissaris heb je nou eenmaal een andere rol dan wanneer je zelf met de inhoud bezig bent. Het is goed om te zien hoe snel de organisatie invulling geeft aan de forse hoeveelheid renovatieprojecten. Als commissarissen verpakken we onze feedback in de vastgoedcommissie zoveel mogelijk in vragen. Soms zijn we daarbij heel kritisch, maar dat is omdat we graag een bijdrage leveren aan het lerend vermogen van de organisatie.’

Ter informatie en verantwoording volgen onderstaand de bezoldigingen van de bestuurders in 2020.

	G.J.A.M. Kerckhoffs	M.T. Dubbeldam-Ooms	T. Mans
Functiegegevens	Raad van Bestuur	Raad van Bestuur	Bestuurder a.i.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 11/03	01/01 - 31/05	02/04 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 27.857	€ 63.653	€ 163.800
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 4.538	€ 9.636	€ 0
Subtotaal	€ 32.395	€ 73.289	€ 163.800
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 36.664	€ 78.492	€ 221.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 32.395	€ 73.289	€ 163.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Samenstelling en functioneren van de raad van commissarissen

Bij de samenstelling van de RvC wordt consequent acht geslagen op de benodigde deskundigheden en competenties. Uitgangspunt voor de samenstelling van de RvC is dat zij uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die verschillende relevante aandachtsgebieden hebben en bovenal beschikken over een helicopterview. Daarnaast streeft de RvC naar evenwichtigheid in de diversiteit en maatschappelijke oriëntatie van zijn leden. De RvC staat positief tegenover een veelzijdige samenstelling op basis van onder meer geslacht, leeftijd, beroepsgroep en etnische afkomst. De huidige RvC bestaat in totaliteit uit 6 personen: 3 mannen (50 %) en 3 vrouwen (50%). Wanneer een vacature ontstaat, wordt bij het vervullen ervan rekening gehouden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van de RvC. Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder. Deze bestuurder is een man. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. Onderstaand overzicht biedt inzicht in de samenstelling van de RvC ultimo 2020.

Samenstelling RvC

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

Rooster van aftreden

Op 23 oktober 2018 heeft de RvC onderstaand rooster van aftreden vastgesteld. Gedurende het verslagjaar hebben hierin geen wijzigingen plaatsgevonden. Wel is de heer Borgers per 3 november 2020 herbenoemd. Ter vervanging van de heer van Ooijen, van wie de zittingstermijn per 31-12-2020 afliep, is medio 2020 de werving en selectie van een nieuwe commissaris opgestart. Met het indienen van de aanvraag voor een zienswijze bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op 10 december 2020, naderde aan het einde van het verslagjaar de afronding van de werving- en selectieprocedure.

Lid	1ste benoeming	Aftredend	Einde maximale zittingstermijn
Henny Egberink	01-06-2014	01-06-2022	01-06-2022
Chris Borgers	03-11-2016	03-11-2024	03-11-2024
Ria Doedel	01-10-2018	01-10-2022	01-10-2026
Wim Geven	01-02-2017	01-02-2021	01-02-2025
Bouwien Janssen	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027
Marc van Ooijen	01-01-2013	01-01-2021	01-01-2021

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie. In het verslagjaar heeft deze evaluatie in oktober 2020 plaatsgevonden. Hierin is het eigen functioneren in termen van effectiviteit, dat van de commissies en dat van de individuele leden van de RvC besproken. Als belangrijkste verbeterpunt heeft de RvC uit deze evaluatie meegenomen dat er een inventarisatie komt van wat de belangrijkste thema's zijn voor de RvC en dat deze thema's vervolgens op enkele momenten in het jaar gemonitord worden. Naast deze jaarlijkse zelfevaluatie heeft de RvC ook de eigen rol in de bestuurscrisis (2019) geëvalueerd waarbij input van alle betrokkenen is gevraagd. Van de evaluatie is een uitgebreid verslag (voor interne doeleinden) opgesteld. In dit verslag zijn ook de lessons learned opgenomen.

Permanente educatie

De leden van de RvC willen zich ontwikkelen. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze hun kennis blijven ontwikkelen. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren. De permanente educatiesystematiek, door waarmee de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vastgelegd in een notitie PE-systeem commissarissen, kan in dat opzicht dan ook worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad serieus nemen.

De leden van de RvC dragen en nemen zelf de verantwoordelijkheid voor het op een goede manier invulling geven aan hun eigen permanente educatie.

In het jaar 2020 volgden de leden van de RvC onder meer de volgende educaties:

- Regiobijeenkomst 'opgaven en middelen corporatiesector'
- Online masterclass strategisch voorraadbeheer, Wonen in 2040 en Governance & de rol in netwerken
- Zoomsessie 'visie WSW op Coronacrisis'

Hoewel als gevolg van de Coronacrisis veel bijeenkomsten zijn afgelast, hebben vijf commissarissen ruim voldoende PE-punten behaald in 2020. Helaas scoorde een commissaris een PE-punt te weinig (4 ipv 5). Dit zal in 2021 worden gecompenseerd.

Bezoldiging

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft op 20 april 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging in de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie ("G"). De vergoedingen van de RvC van Woonpunt zijn afgeleid van de maximale bezoldigingsbedragen die in de beroepsregel zijn vastgesteld door de VTW. De RvC heeft begin 2018, op voorstel van de remuneratiecommissie, besloten dat de maximale vergoeding niet meer mag bedragen dan 90% van de VTW-maxima voor voorzitter en leden. De vergoeding van de vicevoorzitter is op de helft gesteld van het verschil tussen de vergoeding van de voorzitter en de vergoeding van de overige RvC-leden, met dien verstande dat de vergoeding nimmer meer zou mogen bedragen dan de voor RvC-leden geldende VTW-norm.

Begin 2020 heeft de RvC - op voorstel van de remuneratiecommissie - besloten zich voor de indexering van het honorarium te conformeren aan de CAO-verhogingen van het personeel. In het verslagjaar bedroeg deze indexering 2,25%.

Bezoldiging voor de voorzitter bedroeg € 18.635, voor de vicevoorzitter € 13.805 en voor de leden € 12.425.



Verlag van onze huurdersverenigingen

Verlag HBV Groot Hoensbroek Sjaak Mestrom

‘Een belangrijke gebeurtenis in 2020 was de werving van de nieuwe bestuurder. De raad van commissarissen heeft ons uitgenodigd om deel te nemen aan de sollicitatiegesprekken. Dat was heel positief. Er waren twee commissies, met telkens een afvaardiging van een HBV, een commissaris, een MT-lid en een OR-lid. Beide commissies gingen met de kandidaten in gesprek. De keuze was unaniem. Ik ben blij dat Woonpunt weer een bestuurder heeft die zich voor langere tijd aan de organisatie bindt. Iemand die capabel is om allerlei noodzakelijke veranderingen door te voeren. Hopelijk komt de huurder weer snel centraal te staan.’

‘Wat ik ook heel positief vind, is dat Woonpunt naar ons heeft geluisterd toen we erop aandrongen om in Hoensbroek een extra buurtcoördinator te plaatsen. Dat maakt echt een verschil. Ze zijn beter aanspreekbaar, hebben meer tijd voor bewoners en voor problemen en kunnen elkaar vervangen bij afwezigheid. Dat is fijn, want we moeten het samen oplossen.’

‘Een nadeel van de personeelwisselingen is dat wij als HBV steeds opnieuw aan de slag moeten met nieuwe mensen. Dat komt het werk niet ten goede. Je krijgt het gevoel dat je steeds opnieuw moet beginnen. Een voorbeeld: begin 2020 is mij vanuit Woonpunt gevraagd om een lijst met de tien grootste knelpunten in Hoensbroek aan te leveren. Dat heb ik gedaan. We zijn een jaar verder en ik zie weinig vooruitgang. Er is wel hard gewerkt door Woonpunt, maar er is een verschil tussen aanpakken en doorpakken. Woonpunt gaat ergens heel enthousiast mee aan de slag, maar dan verslapt de aandacht en komen dezelfde problemen opnieuw boven borrelen. Een voorbeeld: in een buurt hier in Hoensbroek hebben mensen enorme achtertuinen die ze soms niet goed kunnen onderhouden. Het resultaat is verloedering. Woonpunt steekt veel tijd in een opruimactie, maar dat biedt op de lange termijn geen soelaas. Volgend jaar zijn de problemen weer terug.’

‘Vanuit de gezamenlijke huurdersverenigingen hebben we een tijd geleden aandacht gevraagd voor schrijnende situaties bij verhuizing. Ik heb het dan over mensen die tientallen jaren probleemloos hebben gewoond, altijd netjes de huur hebben betaald, nooit iets hebben geëist of gevraagd aan Woonpunt. Dan zijn ze oud en moeten ze verhuizen en dan moet de woning in oorspronkelijke staat worden opgeleverd. Kunnen ze dat niet, dan worden de werkzaamheden op hen verhaald. Vorig jaar is ons een coulanter beleid beloofd, en een tijdje lijkt dat dan ook zo te werken, maar onlangs komen we weer van dit soort zaken tegen. Dat rolluiken moeten worden weggehaald, begrijp ik. Maar die mensen zijn daartoe niet meer in staat, en de enige oplossing waartoe Woonpunt dan in staat is, is het presenteren van een rekening. Het frustriert ons als huurdersvereniging dat dit dan toch weer gebeurt. Regels zijn regels bij Woonpunt.’

‘De ontwikkelingen rondom Slakhorst waren in 2020 ronduit teleurstellend voor ons. Wij hebben als huurdersvereniging deelgenomen aan de klankbordgroep, samen met omwonenden en de buurtstichting. We hadden een mooi plan opgesteld waar zelfs de

wethouder positief over was. En omdat een paar mensen in de gemeenteraad heisa maken, moeten we terug naar de tekentafel. Wie betaalt het gelag? De huurder. Waar zijn we mee bezig? Waarom maken we dan samenwerkingsafspraken met elkaar? We spreken toch af met elkaar dat we allemaal een maximale inspanning zullen leveren om die afspraken na te komen? Ik merk er bij de gemeente weinig van. Het college draait 180 graden. Als huurdersvereniging hebben we geweigerd om de afspraken voor 2021 te ondertekenen en we vragen ons ook af of het zin heeft om nog tijd te steken in onderhandelingen met de gemeente.'

'Ik zie eenzelfde houding van de gemeente als het gaat om de samenwerking met Op Mezelf. Dat is wat ons betreft de enige zorg- en welzijnspartij die doet wat ze zeggen. Ze leveren continu begeleiding aan hun cliënten en als er uit de buurt een klacht komt, zitten ze er meteen bovenop. Klasse. Met kerstmis hebben de cliënten van Op Mezelf geholpen met het versieren van de wijk. Vanaf de eerste dag is de samenwerking top. Daar kunnen andere partijen nog wat van leren. Ik hoop dat de gemeente de meerwaarde van Op Mezelf ook gaat zien.'

Verslag HV Woonbelang Maastricht & Mergelland

John van Geel

'In 2020 hebben we opnieuw goede afspraken kunnen maken met Woonpunt over de middeling van de huurverhoging. In plaats van iedereen hetzelfde percentage te geven, wat veel andere corporaties doen, wordt bij Woonpunt op advies van de huurdersvereniging een gemiddelde toegepast. Daardoor worden de lasten eerlijker verdeeld. Ook bij huurverlaging is Woonpunt aanspreekbaar op individuele dossiers, dus petje af daarvoor.'

'Betaalbaarheid blijft voor ons een belangrijk issue, net als armoede onder bewoners. Het zou mooi zijn als de overheid eens met een radicalere aanpak kwam om armoede te bestrijden, in plaats van een druppelsgewijze aanpak. Wij hebben Woonpunt de tip gegeven om de VoorzieningenWijzer te introduceren. Dat gebeurt nu ook, weliswaar eerst alleen in Parkstad, maar hopelijk ook snel in Maastricht en Mergelland.'

'Het jaar 2020 verliep verder in een wat bedrukkende sfeer voor iedereen, natuurlijk vanwege de coronapandemie, maar binnen Woonpunt ook vanwege de perikelen in de top. Als huurdersvereniging kennen we ook niet alle ins en outs, dus een oordeel ga ik daar niet over vellen. Wel kan ik zeggen dat de raad van commissarissen voortvarend heeft opgetreden en snel voor een interim-bestuurder heeft gezorgd. Bij de werving voor de vaste nieuwe bestuurder waren wij als huurdersvereniging betrokken. In twee groepen, waarin behalve de huurdersverenigingen ook medewerkers van Woonpunt zaten, hebben we sollicitatiegesprekken gevoerd met de kandidaten en vervolgens een keuze gemaakt. Dat is allemaal prima verlopen.'

'Ton Mans, de interim-bestuurder, heeft zich ten doel gesteld de rust te laten terugkeren en de focus weer op het werk te krijgen. Zo heeft hij zich ingezet voor een verbetering van de interne werkprocessen. We hadden op zichzelf een goed contact met hem, maar met een tijdelijke bestuurder kun je nooit zo'n goede band opbouwen als met een vaste bestuurder. We hebben gelukkig wel veel contacten in de organisatie. Als huurdersvereniging weten wij managers en medewerkers snel te vinden en ik moet zeggen dat die ook altijd goed aanspreekbaar zijn.'

‘Verder waren er in 2020 vooral veel nieuwe gezichten bij de afdeling Klant & Leefbaarheid. Daar waaide echt een nieuwe wind. Er zijn goede mensen aangetrokken, dus daar zijn we blij mee.’

‘De personele verschuivingen hebben het overleg met Woonpunt in 2020 niet makkelijker gemaakt. Afspraken werden niet goed vastgelegd, waardoor achteraf onduidelijkheden ontstonden of zaken over het hoofd werden gezien. Dat leverde dan weer nodeloze discussie op, en iedereen is al zo prikkelbaar door corona. Gelukkig heeft Woonpunt dit ook ingezien en wordt er nu gezorgd voor continue secretariële ondersteuning.’

‘Wat zeker nog voor verbetering vatbaar is, is de afhandeling van klachten. Zowel qua procedure als qua inhoudelijke afhandeling laat dat nog te wensen over. Als bewoners zich bij ons melden, dan hebben ze vaak al geprobeerd om de zaak af te handelen met Woonpunt zelf. Dat is dan of niet gelukt, of mensen voelen zich onvoldoende gehoord of ze zijn het niet eens met de uitkomst. Het zijn dus vaak klachten over klachten. Dat kan best een keer voorkomen, maar als het er te veel zijn, dan is dat een indicatie dat er ergens iets niet goed gaat.’

‘Een voorbeeld zijn de klachten over mutatiewoningen. We komen te vaak tegen dat woningen te snel te huur worden aangeboden. Dan meldt zich een kandidaat, maar blijkt de woning verre van gereed. De opzichter neemt de klachten vervolgens niet altijd serieus. Men beroept zich op regels en beleid. Waar ligt dat aan, vraag ik me dan af. Zit dat in het karakter? Krijgt hij te weinig coaching? Hij hoeft van mij niet op zijn donder te krijgen, maar je kunt wel eens een hartig woordje met hem babbelen.’

‘Verder krijgen we veel klachten over de wachttijden aan de telefoon. Het komt voor dat bewoners twintig minuten in de wacht hangen. Ik weet dat die dames heel hard werken, maar ergens gaat er iets niet goed. Wordt echt tijd dat Woonpunt hier serieus naar kijkt.’

‘Het traject met de prestatieafspraken verliep op sommige punten iets stroever. Over de principes is iedereen het snel eens, maar bij de uitwerking komt de realiteit om de hoek kijken. Wij als huurdersverenigingen vinden dat mensen met psychosociale problemen pas geplaatst moeten worden als begeleiding 24 uur per dag oproepbaar is. Prima dat mensen met problemen in de wijk worden gehuisvest, maar niet over de rug van andere buurtbewoners. Die moeten op zijn minst een nummer hebben waarmee ze kunnen bellen als het mis gaat. Die 24-uurs begeleiding en een goede spreiding in de wijken, blijken toch lastiger te realiseren. Dat is niet de schuld van de gemeente of van Woonpunt, maar van ons als samenleving.’

Verslag HV Coriovallum Fred Pol

‘Het wordt echt tijd dat er op sommige plekken in Heerlen iets gaat gebeuren. In Versiliënbosch staan oude huizen die kampen met vochtproblemen. Woonpunt is nog steeds niet zeker wat ze met die huizen gaan doen. In de tussentijd probeert Woonpunt de vochtproblemen te verhelpen, maar al die tijdelijke maatregelen kosten geld en lossen de problemen nooit helemaal op. Leuk, die oude mijnwerkershuizen, maar als je erin moet wonen, is het toch een andere zaak. Die bewoners wachten nu al dertig jaar. Breek die woningen in godsnaam af. Het is tijd voor nieuwbouw daar.’

‘Jaren geleden maakte ik onderdeel uit van de actiegroep die de Oude Passart wilde behouden.

Woonpunt heeft toen naar ons geluisterd en die oude woningen gerenoveerd. Nu denk ik: had Woonpunt ze toen maar gesloopt. Ze zijn ooit heel goedkoop gebouwd. Die vochtproblemen krijg je nooit weg. Renovatie bij dat soort woningen is weggegooid geld.'

'Ondertussen gaat de leefbaarheid in wijken als Versliënbosch zichtbaar achteruit. Het leefbaarheidspersoneel van Woonpunt doet zijn best, net als de andere mensen die bij Woonpunt werken. Maar ze moeten ook de mogelijkheden en gelegenheid krijgen om bewoners echt te helpen.'

'De samenwerking tussen Woonpunt en de gemeente moet beter. Bij de prestatieafspraken beloven ze gouden bergen, maar er komt niks van terecht. Er worden veel mensen in de wijken geplaatst die zorg nodig hebben en als die begeleiding onvoldoende is, leidt dat tot klachten. Ik hoor die geluiden trouwens ook van huurdersverenigingen van andere corporaties. Dat is niet alleen bij Woonpunt zo.'

'Al met al werd ik niet blij van 2020. Ik hoor veel negatieve geluiden in de wijk. Ik denk dat ik zeker vijftig procent meer klachten krijg tegenwoordig. Onder andere van mensen die net een woning hebben geaccepteerd. Het duurt gewoon te lang voordat hun klachten worden opgelost. Ik help de mensen zo goed mogelijk door te bemiddelen, maar als Woonpunt wat beter naar bewoners zou luisteren en wat meer zou meeleven, dan was dat in veel gevallen niet nodig. Doorgaans duurt het te lang voordat er een oplossing komt en in de tussentijd vergeet Woonpunt vaak te communiceren. Er is de komende jaren nog flink werk aan de winkel bij Woonpunt.'

'Over de principes is iedereen het snel eens, maar bij de uitwerking komt de realiteit om de hoek kijken.'



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2020

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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020 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 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 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.

XWDJZQHS2JQ7-446327015-123

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

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 Maastricht en het heuvelland. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening heeft Stichting Woonpunt de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting bij 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 toelichting ten behoeve van de WNT, de continuïteitsveronderstelling door Covid-19 en de onderhoudslasten.

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 experts en specialisten op onder meer het gebied van vastgoedwaardering, derivaten en de marktwaarde van de leningenportefeuille in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: 22.200.000.
- Specifieke materialiteit: €1.200.000.

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	€22.200.000
Specifieke materialiteit	€1.200.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.</p>

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruikten het balans totaal 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 balans totaal 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 balans totaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Wij hebben daarom voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Materialiteit voor groepsonderdelen

Aan elk groepsonderdeel, binnen de reikwijdte van onze controle, is, op basis van onze oordeelsvorming, een materialiteit toegerekend die lager ligt dan de materialiteit voor de groep als geheel.

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 €1.110.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €60.000 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 46 van de jaarrekening van Stichting Woonpunt.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Woonpunt. Bij dit onderdeel is een controle van de volledige financiële informatie uitgevoerd omdat deze individueel een significante omvang heeft.

De consolidatiekring van Stichting Woonpunt bestaat verder uit Woonpunt Projecten B.V. Dit groepsonderdeel wordt geconsolideerd en is individueel als niet-significant aangemerkt. De groepsonderdelen vertegenwoordigen individueel geen van alle meer dan 1% van de geconsolideerde baten of 1% van het geconsolideerde balans totaal.

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%

Door bovengenoemde werkzaamheden 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.

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

Stichting Woonpunt maakt gebruik van serviceproviders

Stichting Woonpunt maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware 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 Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de juiste uitkomst geeft.

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 serviceproviders.

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij het bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen.

Onze risicoanalyse

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting Woonpunt, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij voorbeelden van onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van vooraf vastgestelde objectieve criteria.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunten

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

Refereer aan paragraaf 5.5 'vastgoedbeleggingen' in de waarderingsgrondslagen en paragraaf 10.2 'vastgoedbeleggingen' voor de toelichting op de balanspost.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Stichting Woonpunt de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

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

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuurlaag belangrijke assumpties 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.

Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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

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

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

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaardeverhouding 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

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Refereer aan paragraaf 5.5 'vastgoedbeleggingen' in de waarderingsgrondslagen en paragraaf 10.2 'vastgoedbeleggingen' voor de toelichting op de balanspost.

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 64 en 65 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. Deze wordt gebruikt om de ratio's Loan to Value en solvabiliteit te bepalen. 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.

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.

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. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen 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.

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's Loan to Value en solvabiliteit bij Stichting Woonpunt en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed.

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

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

Kernpunten

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Woonpunt die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

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 meerjarenonderhoudsbegroting 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 2020 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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Wat vinden onze huurdersverenigingen van ons?
- Voorwoord
- Doorwerken in coronatijd
- Bestuursverslag
- Bijlage 1 Bestuursverklaring
- Bijlage 2 Verslag van de raad van commissarissen
- Bijlage 3 Verslag van onze huurdersverenigingen

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.

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 daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van vijf 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 pagina 84 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht, 25 mei 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van Stichting Woonpunt

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.



Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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