

Jaarverslag Stichting Woonpunt 2011

Definitieve versie 30 juni 2012

Inhoud

Kengetallen Woonpunt	2	
Voorwoord	3	
Hoofdstuk 1	Strategie en ontwikkelingen	4
Hoofdstuk 2	Onze organisatie	9
Hoofdstuk 3	Onze klanten en stakeholders	21
Hoofdstuk 4	Duurzaam en verantwoord ondernemen	27
hoofdstuk 5	Leefbare steden, wijken en dorpen – Wijkaanpak	32
	Leefbare steden, wijken en dorpen – Leefbaarheid	44
	Leefbare steden, wijken en dorpen – Realisatie	48
Hoofdstuk 6	Betaalbare huren	54
Hoofdstuk 7	Zorg voor mensen	59
Hoofdstuk 8	Kansen voor de regio	65
Hoofdstuk 9	Governance	68
Hoofdstuk 10	Financieel beleid	72
Samengevatte jaarrekening	82	
Toelichting op de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening	87	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	96	
Bestuursverklaring	97	
Bijlage 1	Verslag van de raad van commissarissen	98
Bijlage 2	Sponsoring	104
Bijlage 3	Prestatieafspraken	106
Bijlage 4	Verslag van de klachtencommissie	108

Kengetallen Woonpunt 2011

17.557	woningen in eigendom
16.758	waarvan sociale huurwoningen
799	waarvan geliberaliseerd
1.087	mensen aan een sociale huurwoning geholpen
217	nieuwe woningen gebouwd
114	waarvan sociale huur
95	woningen verkocht
34	woningen gesloopt
211	woonwensen van huurders in vervulling laten gaan
4.500	m2 kantoorruimte afgestoten
200	ton CO2-uitstoot bespaard door afstoten kantoorruimte
246	medewerkers
221,2	fte's
53	jongeren aan een stageplek geholpen
22	hennepplantages uit woningen verwijderd
1,3%	daling van CO2-uitstoot gemiddeld per woning in 2011
66	huisuitzettingen, veelal vanwege huurachterstanden of hennepsteelt
25,8 miljoen	geïnvesteed in onderhoud
27,6 miljoen	geïnvesteed in nieuwbouw
1,5 miljoen	waarvan onrendabel

Voorwoord

Omslag. Dat woord past wellicht het beste bij 2011.

Zelfs de grootste eurosceptici moeten na de ‘affaire Griekenland’ toegeven dat het financiële speelveld de individuele staatsgrenzen al lang heeft overschreden. Speelt het ene land financieel met vuur, dan moeten ook andere landen daarvoor bloeden. Nationale politiek wordt daarmee een relatief begrip, nationale sturing per definitie een risicofactor, ‘minder Europa’ een *idee fixe*.

Een omslag zien we ook in Nederland. We beseffen dat ons pensioenstelsel zonder ingrijpende wijzigingen niet meer houdbaar is, simpelweg omdat we met z’n allen te oud worden. De roep om een herziening van de woningmarkt is inmiddels landsbreed. Maar we zien ook een toenemende onrust in de maatschappij om het mogelijke verlies van collectieve en individuele verworvenheden. Die uit zich – overigens niet alleen in Nederland – in een toenemende politieke instabiliteit.

De omslag in de corporatiesector had minder positieve oorzaken. Een kwestie als ‘Vestia’ laat zien dat de onderlinge financiële verwevenheid binnen de sector groot is, maar ook dat het extern toezicht niet in staat is gebleken om te voorkomen dat het handelen van één corporatie kan leiden tot een fors risico op systeemfalen. Wie had ooit gedacht dat de sector nog eens zelf om meer toezicht zou gaan vragen?

In ons werkgebied, Zuid-Limburg, was de omslag positief. Ergernis over de publieke focus op de zwakte van de regio (krimp, vergrijzing, wegtrekkende bedrijven) leidde tot gezamenlijke opstelling van een toekomstgerichte strategische transformatieagenda. Die manifesteert zich in het programma Brainport 2020, in de kandidatuur van Maastricht en de Euregio voor Culturele Hoofdstad 2018 en in de uitvoeringsagenda van ‘Kompas voor Samenwerking Zuid-Limburg’. Zelden was er zoveel eensgezindheid over prioriteiten, al lang was er niet zoveel spirit om de handschoen op te pakken.

Een omslag was er ook binnen Woonpunt. De invoering van ons nieuwe informatiesysteem en de daarbij behorende gelijkenschakeling van alle werkprocessen doet scheidslijnen tussen afdelingen en vestigingen vervagen. Niet iedereen in onze organisatie is daar al aan gewend, maar de vergroting van onderlinge afhankelijkheid heeft wel het besef versterkt dat we allemaal deel uitmaken van één Woonpunt. Misschien dat het samenvoegen van de vestigingen Parkstad en Westelijke Mijnstreek om die reden zo soepel verliep. Medewerkers vonden het vanzelfsprekend. Op onze nieuwe website werden vestigingen vervangen door bezoekadressen, onze drie huurdersbladen vervangen door één. Weerstand tegen deze verbreding was er nauwelijks, het gaat sommigen hooguit niet snel genoeg.

Kortom, geen rustig jaar. Veel rust krijgen we de komende jaren ook niet. Als kapitaalintensief bedrijf is de ontwikkeling op de financiële markt voor ons wezenlijk: onze investeringen staan of vallen immers met financiering. Als belegger op de lange termijn hebben we veel last van onzekerheid en stagnatie op de woningmarkt. En als maatschappelijk ondernemer voelen we dagelijks de last van bezuinigingen in de afnemende inzet van partners in de wijken en afnemende koopkracht van onze huurders. Dat vraagt van ons veel creativiteit, maar daarin schuilt ook veel uitdaging.

Mirjam Depondt-Olivers

Algemeen directeur-bestuurder

Hoofdstuk 1 - Strategie en ontwikkelingen

Missie

Woonpunt wil een vooraanstaande, vernieuwende, financieel gezonde en lokaal verankerde corporatie zijn met passie voor haar vak. Wij leveren wonen op maat, waarbij we de betaalbaarheid garanderen voor degenen die dat nodig hebben. We werken aan leefbare wijken, waarin iedereen mag wonen. We investeren in een duurzame samenleving waarin mensen hart hebben voor elkaar. We zijn een resultaatgerichte, actieve en betrouwbare partner in samenwerking met derden.

Duurzaam en verantwoord ondernemen

In 2011 hebben we op strategisch niveau gekeken naar hoe inzet van onze euro's het hoogst mogelijk rendement qua duurzaamheid kan behalen. Ook kapitaal is immers een schaars goed en de samenleving mag van ons verwachten dat we sturen op een zo hoog mogelijke reductie van CO₂-uitstoot en waar mogelijk op beheersing van de energielasten voor onze huurders. Welke maatregelen zijn het meest effectief? Wanneer gaat investeren over in desinvesteren, en wat is daarbij – in het licht van onze totale opgave – nog verantwoord? Moeten we meewerken aan initiatieven van derden die voor onze huurders geen financiële voordelen opleveren? Moeten we onze investeringen in systemen die gebaseerd zijn op fossiele brandstoffen niet afbouwen ten gunste van gebruik van duurzame energie?

Bij nieuwbouw volgen we de wettelijke regelingen met betrekking tot EPC-normen en hebben we onszelf een norm opgelegd van minimaal 7 op alle vijf onderdelen van GPR Gebouw (een meting op meerdere aspecten van duurzaamheid). Maar onze opgave ligt natuurlijk vooral in de bestaande bouw. Om de effecten van maatregelen in de bestaande bouw in beeld te brengen, werken we met het programma Vabi. Daarmee krijgen we bijvoorbeeld inzichtelijk in welke mate de huidige meerjarenonderhoudsbegroting leidt tot het behalen van de doelstelling die Aedes en het Rijk met betrekking tot CO₂-reductie in 2018 zijn overeengekomen. Ook kunnen hiermee scenario's worden ontwikkeld. Zo kunnen we uitrekenen met welke maatregelen we onze gehele woningvoorraad kosteneffectief op gemiddeld label B kunnen brengen. We hebben onze target gesteld op 20% CO₂-reductie in 2018 ten opzichte van 2008, en gemiddeld label B in 2030. In 2012 beoordelen we of onze geplande investeringen leiden tot realisatie van deze doelstelling, respectievelijk welke aanpassingen nodig zijn om tot realisatie te komen.

Leefbare steden, wijken en dorpen

In ons strategisch plan schreven we in 2009 dat we ons vooral inzetten voor leefbaarheid in wijken waar wij minimaal 20% van de woningvoorraad bezitten en waar de leefbaarheid onder druk staat. In de praktijk komt dat neer op een aantal wijken in Maastricht en Heerlen. Uiteraard is een dergelijke inzet alleen succesvol indien de betrokken partijen met elkaar samenwerken: gemeente, onderwijs, zorgpartijen, politie, welzijnswerk, jeugdzorg, buurtbewoners en anderen. In een aantal wijken leveren wij onze inzet op basis van een gezamenlijk vastgesteld BuurtOntwikkelingsPlan, waarin de gewenste transformatie van de buurt op sociaal, fysiek, economisch en ecologisch vlak is vastgelegd. In Maastricht verloopt die samenwerking in het algemeen voorspoedig. In Heerlen, waar integrale wijkaanpak jonger is, komt deze goed op gang. Veel van onze partners zijn echter voor hun financiering afhankelijk van de overheid en de rijksbezuinigingen maken het onzeker in welke mate activiteiten in de toekomst gecontinueerd kunnen worden. Anderzijds leidt de druk op financiering ook tot een efficiencyslag en scherpere prioriteiten. Mogelijk leiden bezuinigingen ertoe dat doelen in de wijkaanpak moeten worden bijgesteld.

In 2000 hebben de drie in Maastricht werkzame corporaties – Woonpunt, Maasvallei en Servatius – en de Gemeente Maastricht een convenant afgesloten over de integrale herstructurering van tien aandachtswijken. Dat programma is nu ongeveer halverwege, maar de actuele financiële

vooruitzichten van alle partijen en in het bijzonder de noodzaak voor Servatius om het vastgestelde herstelplan te realiseren, maken een heroverweging noodzakelijk. In 2011 is gestart met het in beeld brengen van de resterende opgave als basis voor een nieuw meerjarenconvenant in 2012.

Betaalbare huren

Woonpunt zit in haar grootteklasse nog steeds onder het landelijke gemiddelde als het gaat om feitelijke huurprijzen. We brengen nu gemiddeld 70% van de maximale huur in rekening. Dat percentage zal de komende jaren omhoog gaan. Woonpunt heeft een herstructureringsopgave in diverse wijken in Maastricht en Heerlen. De komende vijf jaar gaat veertig procent van ons woningbezit in groot onderhoud, terwijl onderhoudskosten stijgen. In dezelfde periode moeten we 1.365 huishoudens herhuisvesten vanwege sloop en ligt er een nieuwbouwopgave in de wijken van ruim tweehonderd miljoen, deels onrendabel. Tegelijk valt de 'Vogelaarbijdrage' voor onze herstructureringswijken weg voor Maastricht Noord-Oost en MSP in Heerlen en vloeit een deel van ons maatschappelijk kapitaal naar de rijksoverheid met een bijdrage aan de huurtoeslag vanaf 2014. En tot slot zorgt EU-regelgeving ervoor dat financiering van een aantal projecten duurder wordt. De huur is onze grootste bron van inkomsten en in het licht van bovenstaande is het dan ook onvermijdelijk dat huurprijzen van vrijkomende sociale huurwoningen de komende jaren richting de markthuur opschuiven tot maximaal de liberalisatiegrens of wettelijk maximale huur. Het huurbeleid 2012-2016 gaat uit van dit principe. Daarbij is voor ons een punt van aandacht hoe maximale huren zich verhouden tot markthuren. Die maximale huren zijn in heel Nederland hetzelfde, woningmarkten echter niet. Wij sluiten niet uit dat de markthuur bij een deel van onze woningen onder de maximale huur ligt, waardoor mogelijkheden tot huurverhoging worden beperkt en onze verdien capaciteit niet meer vergelijkbaar is met die van collega-corporaties. Daarom stellen wij in 2012 de markthuur van al onze woningen vast, die we elk jaar zullen herijken.

Met name in Maastricht zien we een afname van beschikbare sociale huurwoningen. Relatief veel bewoners van sloopcomplexen moeten worden geherhuisvest, 'maatwerkers' moeten conform afspraken met zorginstellingen worden geplaatst, urgent woningzoekenden moeten binnen een afgesproken termijn aan huisvesting worden geholpen en er bestaat een achterstand in de realisatie van de taakstelling voor statushouders. De kansen voor overige woningzoekenden worden daardoor kleiner. Bij verkoop zien we dat het overgrote deel niet door eigen huurders wordt gekocht maar bij mutatie; minder vrijkomende huurwoningen leidt dus ook tot dalende verkopen en dus tot druk op realisatie van de begroting.

Een apart punt van aandacht in 2011 was het thema 'scheiden van wonen en zorg'. Als relatief grote aanbieder van 'wonen en zorg' in Zuid-Limburg volgen wij de ontwikkelingen rondom financiering in de zorg op de voet. Dit vanuit het perspectief van de mogelijke consequenties voor lopende collectieve contracten met zorgpartijen, maar ook vanuit de optie dat straks meer mensen met zorgbehoeften thuis – en dus ook in onze woningen – blijven wonen. Bijstelling van beleid heeft nog niet plaatsgevonden maar wordt niet uitgesloten.

Kansen voor de regio

We faciliteren sociaal-economische ontwikkelingen in Zuid-Limburg vooral door het bieden van huisvesting (in alle prijsklassen en typen) aan het toenemende aantal studenten en kenniswerkers. Dat de regio voor deze doelgroep interessant is, laten de jongste cijfers zien: het sterfteoverschot van de autochtone bevolking wordt ruimschoots gecompenseerd door een migratieoverschot van studenten en nieuwe werknemers, waardoor de bevolking van onze provincie licht groeit in plaats van daalt (zoals eerder voorspeld). In 2011 hebben we onze portefeuille studentenwoningen uitgebreid, alsook de gemeubileerde tijdelijke verhuur aan expats. Bij die laatste categorie richten we ons vooral op het lagere en middensegment (tot +/- € 900 all-in).

Een apart punt van aandacht vormt een toenemende groep buitenlandse studenten voor wie de grens rond de € 450 all-in grens ligt. In samenwerking met de Universiteit Maastricht en Zuyd Hogeschool bekijken we op welke wijze deze doelgroep kan worden gefaciliteerd. Inmiddels is in samenwerking met de instellingen voor hoger onderwijs in Maastricht de nieuwe interactieve website 'Maastricht Housing' gelanceerd waarop het aanbod van alle corporaties alsook van een aantal aangesloten particulieren wordt aangeboden en waarmee het gehele bemiddelingstraject digitaal kan worden afgehandeld.

In 2011 hebben vele partijen in ons werkgebied zich gecommitteerd aan het programma 'Brainport 2020', een samenwerking tussen Zuid-Oost Brabant en Limburg in het kader van kenniseconomie. Dit programma is de economische drager van de Strategische Ontwikkelingsagenda Zuid-Limburg ('Kompass'), die daarnaast strategische opgaven op het gebied van wonen, zorg en onderwijs omvat. De sturing van deze Agenda geschiedt door de Agendacommissie Zuid-Limburg, die bestaat uit de Commissaris van de Koningin (voorzitter), de burgemeesters van de drie steden Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen, en de voorzitters van de gelieerde stuurgroepen Economie (o.a. Brainport ZL), Onderwijs, Zorg en Wonen. De bestuurder van Woonpunt is voorzitter van de Stuurgroep Wonen en tevens lid van de Agendacommissie.

Regionale programmering

Op het terrein van herprogrammering van de woningbouwopgave hebben in 2011 nauwelijks nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. Belangrijkste reden hiervoor is de toenemende onduidelijkheid over huishoudensprognoses. Hoeveel huishoudens kent onze regio in de toekomst? Dat is afhankelijk van hoe de regio zich economisch ontwikkelt en welk effect die ontwikkeling heeft op migratie. Het hangt ook af van de ontwikkelingen rondom zorg. Wie mag er straks nog naar een verzorgingstehuis? En tot slot speelt de grensoverschrijdende woonmobiliteit een rol.

Bovendien is een omslag waar te nemen van 'zorgen over krimp' naar 'sturen op transformatie', oftewel van 'nadenken over' naar 'aanpakken van'. Het feit dat vanwege de crisis en de ontspanning in de markt meer en meer partijen de vastgoedontwikkeling in Zuid-Limburg verlaten is weliswaar vanuit imago-optiek slecht maar brengt ook duidelijkheid na een te lange periode van afwachten. De leegstand in corporatiebezit valt nog mee, maar in het particulier bezit loopt deze op. En dat is een toekomstige tijdbom, zeker in het Heuvelland en in bepaalde delen van het stedelijk gebied van Parkstad.

De Stuurgroep Wonen, gelieerd aan de Agendacommissie Zuid-Limburg, heeft in 2011 een Actieprogramma 2020 opgesteld en daarbinnen een aantal speerpunten benoemd. Een belangrijk speerpunt is het opstellen van één Structuur- en Woonvisie voor heel Zuid-Limburg die uitgaat van de strategische agenda zoals vastgesteld met betrekking tot economie, zorg, onderwijs, wonen en bereikbaarheid. Deze moet in 2013 in procedure worden gebracht.

In 2010 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan de corporaties in Parkstad gevraagd 'of zij hun opgaven aankunnen'. Het CFV ging daarbij uit van de Maatschappelijke Kosten-Batenanalyse Parkstad (MKBA) zoals in 2010 opgeleverd. Woonpunt heeft die vraag serieus opgevat, te beginnen met het herdefiniëren van de eigen opgave in het hele werkgebied Zuid-Limburg. Met de nieuwste demografische gegevens in de hand konden we er immers niet zonder meer van uitgaan dat ons vigerende strategisch voorraadbeleid voor de lange termijn (na 2020) nog *up to date* was. Die exercitie heeft geleid tot forse aanpassingen in ons strategisch voorraadbeleid, met name meer sloop en minder nieuwbouw in Parkstad, dat vervolgens langjarig is doorgerekend. Conclusie: we kunnen de opgave zoals we die in meerjarenperspectief voor onszelf hebben gedefinieerd ook financieel aan, ervan uitgaande dat er geen wijzigingen optreden in de gehanteerde financiële parameters. Dat hebben we het CFV in 2011 laten weten; de andere in Parkstad werkzame corporaties hebben een vergelijkbare conclusie gemeld. Het Ministerie van BZK deelt die gezamenlijke conclusie niet. Meer

over dit verschil van inzicht in het hoofdstuk Leefbare steden, wijken en dorpen, Herstructurering Heerlen.

Voor ons bezit in Parkstad is een herzien assetplan in de maak. We hebben in 2010, op basis van de toen geldende prognoses, een assetplan vastgesteld dat uitging van forse sloop en nauwelijks nieuwbouw tot 2025. Inmiddels is de situatie veranderd. We merken dat het niet mogelijk is om bewoners van sloopcomplexen op zorgvuldige wijze te herhuisvesten in het tempo waarop we de sloop hadden voorzien. Kortom: willen we onze huurders naar behoren kunnen bedienen, dan moet het tempo omlaag. Daarnaast vragen de markt en de ruimtelijke kwaliteit toch om beperkte nieuwbouw. En tot slot is de discussie gestart over de vraag welke mijnwerkerskolonies als gemeentelijk monument moeten worden aangewezen. Woonpunt heeft er verschillende in eigendom en de uitkomst van de discussie zal hoe dan ook zijn weerslag vinden in een herzien assetplan, dat medio 2012 gereed moet zijn. In het nieuwe assetplan wordt ook de inmiddels vastgestelde Stadsdeelvisie Hoensbroek–Passart verwerkt. Overigens is ook Regio Parkstad doende de Herstructureringsvisie te herijken op grond van de nieuwste inzichten rond demografie. Voor Maastricht en het Heuvelland is in 2011 een assetplan vastgesteld, met daarin per wijk/kern een strategie.

Vooruitblik

In 2013 starten wij de discussie over een herziening van onze meerjarenstrategie. In welke mate die zal leiden tot substantiële wijzigingen van de vigerende strategie (2009-2013) is met name afhankelijk van rijksbeleid (wetvoorstel kooprecht, bijdrage aan of overname van huurtoeslag, scheiding DAEB en niet-DAEB etc.) en de ontwikkeling op de financiële markten (financierbaarheid van de opgave).

Hoofdstuk 2 - Onze organisatie

Bestuur

Woonpunt kent een eenhoofdig bestuur. Gedurende 2011 was Mirjam Depondt-Olivers (1961) algemeen directeur-bestuurder. Zij is in 2006 benoemd en in 2010 herbenoemd. De bestuurdersfunctie van Woonpunt strekt zich uit over de 100% deelnemingen van Woonpunt. De bestuurder van Woonpunt is tevens bestuurder van de nv Wonen boven Winkels Maastricht.

Mirjam Depondt vervulde per 1 januari 2012 de volgende nevenfuncties:

Werkgerelateerd:

- Lid raad van advies Stichting Vastgoedmonitor Limburg
- Vicevoorzitter bestuur Stichting Regiobranding Zuid-Limburg
- Lid agendacommissie Zuid-Limburg/voorzitter stuurgroep Wonen
- Lid algemeen bestuur Stichting Kences

Overig:

- Vicevoorzitter raad van commissarissen nv Waterleiding Maatschappij Limburg/WML
- Vicevoorzitter raad van toezicht Zuyd Hogeschool
- Voorzitter bestuur Stichting Ronald McDonaldhuis Maastricht
- Voorzitter raad van toezicht Stichting VVV Maastricht
- Lid raad van toezicht samenwerkende VVV's Limburg
- Deelname aan diverse comités van aanbeveling

Daarnaast was zij op tijdelijke basis lid van diverse werk- en adviesgroepen (werkgerelateerd en op persoonlijke titel). Namens de raad van commissarissen heeft de voorzitter vooraf goedkeuring verleend aan de niet-werkgerelateerde nevenfuncties. De werkgerelateerde nevenfuncties zijn onbezoldigd, evenals een deel van de overige nevenfuncties.

Het salaris van de algemeen directeur-bestuurder bestaat uit een vast deel en een variabel deel (10%); uitbetaling van het variabel deel is gekoppeld aan realisatie van vooraf overeengekomen prestatieafspraken. De voorzitter en vice-voorzitter hebben alle vergoedingen aan de bestuurder over 2011 beoordeeld. Zij hebben geconstateerd dat de aan de bestuurder verstrekte vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn. Er is geen sprake van een winstdelingsregeling of een beëindigingsregeling. Vergoedingen op die titel hebben dan ook niet plaatsgevonden.

Met betrekking tot de beloning van de bestuurder heeft de raad van commissarissen in 2011 opdracht verstrekt aan accountants- en advieskantoor BDO om de functie opnieuw te waarderen. BDO heeft geconcludeerd dat inschaling in functiegroep F - zoals ook nu het geval is – passend is voor het bestuur van Woonpunt. De raad van commissarissen heeft dit advies overgenomen. De inschaling van de bestuurder van Woonpunt past daarmee binnen de vigerende sectorbrede beloningscode.

Bezoldiging bestuurder 2011:

Post	Bedrag
Belastbaar loon zoals vermeld op jaaropgave	€ 144.413,-
Pensioenafdracht (werknemers- en werkgeversdeel)	€ 46.050,88
Overige voorzieningen betaalbaar op termijn	n.v.t.
Ontslagvergoedingen niet opgenomen in belastbaar loon	n.v.t.
Totaal	€ 190.463,88

Het besturingsmodel is in 2011 niet gewijzigd. De algemeen directeur-bestuurder vormt samen met de vestigingsdirecteuren de Woonpunt-directie. Bij alle vergaderingen van de directie zijn de managers van de twee stafafdelingen (Centrale Diensten, Financiën & Control) alsook de bedrijfsleider van het Serviceonderhoudsbedrijf en de manager Vastgoedontwikkeling als adviseur aanwezig. Alle besluiten worden materieel derhalve door de leidinggevenden in de eerste lijn gezamenlijk genomen. Beleidsbesluiten zijn voorbehouden aan de directie; voor de uitvoering is in 2011 een geactualiseerde bevoegdhedenregeling vastgesteld.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit zeven leden. Binnen de rvc is een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. In het reglement rvc is een uitgebreide profielschets voor de raad als geheel alsook voor de leden afzonderlijk opgenomen. De profielschets wordt bij elke vacature geactualiseerd.

Met ingang van 1 januari 2011 is Tom Schulpen commissaris op voordracht van de gezamenlijke huurdersverenigingen, als opvolger van Henk Butink wiens 12-jaarstermijn eindigde. In 2011 heeft Tom Schulpen een inwerkprogramma doorlopen. In december 2011 heeft de rvc het voorgenomen besluit tot benoeming van Monique Hermans genomen als opvolger van Jo Theunissen (einde 12-jaarsperiode). Definitieve benoeming vond plaats in februari 2012.

Voor beide vacatures geldt dat de geactualiseerde profielschets is vastgesteld door de raad van commissarissen en dat de begeleiding van de werving en selectie heeft plaatsgevonden door Bureau Rieken & Oomen. Eenmaal op basis van opdracht door de gezamenlijke huurdersverenigingen (bekostigd door Woonpunt) en eenmaal op basis van rechtstreekse opdracht door Woonpunt. Beide vacatures zijn extern gepubliceerd in landelijke en regionale dagbladen. Bij de vacature voor de commissaris die op voordracht van de huurdersverenigingen plaatsnam in de raad, is de selectie door de huurdersverenigingen gedaan. De selectie- en remuneratiecommissie van de rvc heeft met de laatste twee kandidaten een gesprek gehad en vervolgens is de keuze gemaakt in overleg tussen de huurdersverenigingen en de commissie. De selectie voor de vacature ontstaan door het vertrek van Jo Theunissen is door de selectie- en remuneratiecommissie gedaan.

In 2011 heeft de selectie- en remuneratiecommissie van de rvc zich gebogen over de mogelijke consequenties voor de raad van commissarissen van de wijzigingen in de herziene Aedes Governance Code. Dit heeft in februari 2012 geleid tot aanpassing van zittingstermijnen (ook van zittende commissarissen) conform de Code, waarbij uit oogpunt van continuïteit is besloten dat één commissaris (Lars Valkenberg, vicevoorzitter rvc en voorzitter auditcommissie) de huidige derde termijn van vier jaar vol maakt (aftredend in 2013).

De samenstelling van de raad van commissarissen per 1 januari 2011:

Henriëtte Maas (41)

Functies binnen Woonpunt: voorzitter rvc + voorzitter selectie- en remuneratiecommissie

Functies buiten Woonpunt: tot 01-10-2011 vestigingsdirecteur bij Hoffman, Krul & Partners management consultants, daarna regiodirecteur Oost Nederland Kinderopvang Humanitas
Eerste benoeming: 2010
Aftredend: 2014
Einde maximale zittingstermijn: 2018

Lars Valkenberg (49)

Functies binnen Woonpunt: vicevoorzitter + voorzitter auditcommissie
Functies buiten Woonpunt: firmant/bestuurder Koenen & CO Accountants en Belastingadviseurs
Eerste benoeming: 2001
Aftredend: 2013
Einde maximale zittingstermijn: 2013

Jo Theunissen (70)

Functies binnen Woonpunt: lid auditcommissie
Functies buiten Woonpunt: lid raad van toezicht Stichting Vivantes Geleen
Eerste benoeming: 1999
Aftredend: 2011
Einde maximale zittingstermijn: 2011 (inmiddels afgetreden)

Marion Cransveld-Servais (53) op voordracht ondernemingsraad

Functies binnen Woonpunt: lid selectie- en remuneratiecommissie
Functies buiten Woonpunt: manager Trajecten MTB Holding NV Maastricht
Eerste benoeming: 2003
Aftredend: 2012
Einde maximale zittingstermijn: 2012

Tom Schulpen (51) op voordracht huurdersverenigingen

Functies binnen Woonpunt: lid selectie- en remuneratiecommissie sinds september 2011
Functies buiten Woonpunt: plaatsvervangend algemeen directeur/directeur middelen Provincie Noord-Brabant
lid raad van commissarissen Reinigings- en Afvalbedrijf Westelijke Mijnstreek
lid bestuur Stichting PRIMO (publieke risicomanagementorganisatie)
Eerste benoeming: 2011
Aftredend: 2015
Einde maximale zittingstermijn: 2019

Karel Majoor (68) op voordracht huurdersverenigingen

Functies binnen Woonpunt: lid selectie- en remuneratiecommissie tot september 2011, lid auditcommissie vanaf september 2011
Functies buiten Woonpunt: waarnemend burgemeester Gemeente Bergen (oktober 2011 t/m maart 2012; niet in het werkgebied van Woonpunt)
voorzitter Limburgs Geschied- en Oudheidkundig Genootschap
voorzitter Stichting Behoud Mijnhistorie
voorzitter Stichting Matty Niël
voorzitter/secretaris vereniging Meeressen in Europa (Douzelage)
lid bestuur Bibliotheekhuis Limburg
lid bestuur Stichting Rafaël
Eerste benoeming: 2009
Aftredend: 2013

Einde maximale zittingstermijn:2017

Jean Paul Essers (51)

Functies binnen Woonpunt: lid auditcommissie
lid raad van commissarissen NV Wonen boven Winkels Maastricht

Functies buiten Woonpunt: lid raad van bestuur Adelante
lid raad van toezicht Vivantes Zorggroep
lid raad van toezicht Bureau Jeugdzorg Limburg
voorzitter Bestuurscommissie Rekenkamercommissies Parkstad
Limburg

Eerste benoeming: 2009
Aftredend: 2013
Einde maximale zittingstermijn:2017

Het verslag van de raad van commissarissen is in dit jaarverslag opgenomen.

De leden van de rvc ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. Vanaf januari 2011 bedraagt de vergoeding € 10.000 bruto per jaar voor de voorzitter en € 7.900 bruto per jaar voor de overige leden. Deze past binnen de beloningscode voor commissarissen zoals vastgesteld door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De volgende indexering vindt plaats per 1 januari 2014. Er is geen sprake van een (vaste) onkostenvergoeding voor de rvc.

Organisatie in ontwikkeling

Invoering nieuw primair informatiesysteem

Na een jaar van intensieve voorbereiding door diverse project- en werkgeroepen is Woonpunt op 1 mei 2011 overgestapt op het nieuwe primaire informatiesysteem ViewPoint van Itris. Ondanks al die voorbereiding, waarbij ook alle werkprocessen zijn geharmoniseerd, is deze overstap niet geheel vlekkeloos verlopen. De problemen hebben niet alleen een zwaar beslag gelegd op de organisatie, maar hebben er ook toe geleid dat Woonpunt een tijdlang niet optimaal *in control* is geweest.

De verandering in werkwijze heeft geleid tot een hogere professionaliteitsvraag in de organisatie. In het algemeen bleek de organisatie goed in staat aan die vraag te voldoen. Op een aantal plekken in de organisatie blijkt echter dat medewerkers de van hen gevraagde doorontwikkeling niet zonder meer aankunnen. In combinatie met de hoge werkdruk leidde dit eind 2011 tot een verhoging van het ziekteverzuim. Voor 2012 is het 'normaliseren' van dit verzuim een belangrijke prioriteit.

Verdere centralisatie

Bij de laatste grote fusie in 2005 is gekozen voor een decentrale structuur met drie relatief autonome vestigingen. In 2009 is besloten tot een efficiencyslag binnen de organisatie die behalve de invoering van een nieuw integraal primair informatiesysteem en harmonisatie van alle werkprocessen ook een doorontwikkeling van de organisatiestructuur omvatte. Zo hebben we nagenoeg alle backoffice-functies gecentraliseerd en hebben we ontwikkeling en implementatie van beleid zoveel mogelijk bij elkaar gebracht. De vestigingen zijn gepositioneerd als frontoffices. Tevens is besloten om Woonpunt extern meer als één organisatie te positioneren en de vestigingsnamen te schrappen uit de communicatie naar huurders. Dit is bij introductie van de nieuwe website (februari 2012) geëffectueerd. Ook geven we met ingang van 2012 één bewonersblad voor heel Woonpunt uit, in plaats van een bewonersblad per vestiging. In de loop van 2012 wordt de rest van de externe communicatie aangepast aan dit principe.

Samenvoeging van twee vestigingen

In oktober 2010 is besloten om de vestigingen Westelijke Mijnstreek en Parkstad samen te voegen. De directe aanleiding daartoe was de aanscherping van de strategie op basis van een nieuwe omgevingsanalyse. Hieruit is naar voren gekomen dat de omvang van de vestiging Westelijke Mijnstreek minder toeneemt dan eerder aangenomen en de omvang van de vestiging Parkstad naar verwachting afneemt. Beide vestigingen hadden een relatief smal profiel: in de Westelijke Mijnstreek ligt het accent vooral op zorg/wonen, studenten en hoger huursegment, in Parkstad op sociale huisvesting. Samenvoeging biedt voordelen op het gebied van personele bezetting en uitwisseling van competenties. De formele samenvoeging heeft met positief advies van de ondernemingsraad per 1 september 2011 plaatsgevonden.

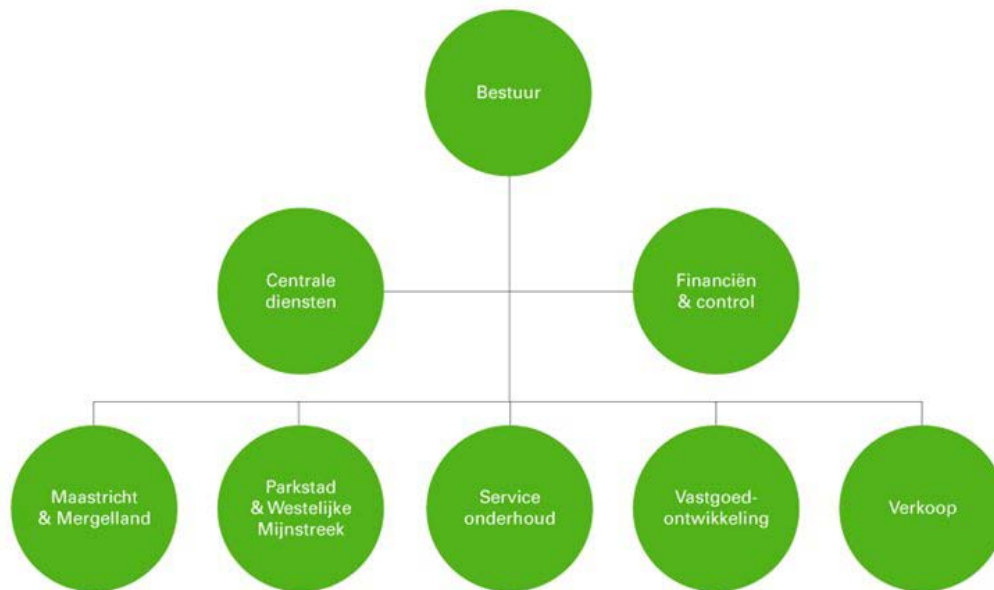
Inrichting van een centrale verkooporganisatie

In de zomer van 2010 heeft adviesbureau Woonlab een onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop Woonpunt de verkoop van haar woningen heeft georganiseerd. Woonlab zag veel inzet en goede wil, maar concludeerde dat de organisatie te versnipperd is om echt effectief te kunnen zijn op de verkoopmarkt. Deze uitkomst was de aanleiding om de verkoop van woningen vanaf 1 januari 2011 binnen één team te centraliseren, onder functioneel opdrachtgeverschap van de vestigingen. De verkooporganisatie is ondergebracht in het hoofdkantoor van Woonpunt en samengesteld uit vier personen: drie makelaars en een administratief ondersteuner.

Inrichting van een nieuwe afdeling Vastgoedontwikkeling

In december 2011 heeft Woonpunt besloten de bestaande afdeling Projectontwikkeling om te vormen naar een nieuwe afdeling Vastgoedontwikkeling. Gelijktijdig is besloten om het bedrijfsbureau en de functies van technische kwaliteitszorg en portefeuillemanagement over te hevelen van de afdeling Centrale Diensten naar de nieuwe afdeling Vastgoedontwikkeling. Dit doet meer recht doet aan het principe 'geen scheiding tussen beleid en uitvoering' en beperkt de kwetsbaarheid van twee op centraal niveau solistische functies. Door de overheveling van het bedrijfsbureau wordt bovendien een betere integratie van nieuwbouw en onderhoud bewerkstelligd. Hierdoor krijgt de werkvoorbereiding de gelegenheid zich nog meer te professionaliseren. De ondernemingsraad was akkoord met de aanpassingen.

Organogram



Werkgeverschap

Zonder medewerkers geen Woonpunt en zonder hun inzet en motivatie geen kwaliteit. Om medewerkers tot optimale ontwikkeling, motivatie en resultaten te brengen is het HRM-beleid van Woonpunt gebaseerd op de volgende vijf INK uitgangspunten: inspirerend leiderschap, bouwen op vertrouwen, samenwerking, resultaatgerichtheid en continu verbeteren en vernieuwen.

Van leidinggevenden wordt verwacht dat zij samen met hun medewerkers in staat zijn om de strategie van Woonpunt te vertalen naar doelstellingen voor hun eigen organisatieonderdeel, dat zij open staan voor verandering en vernieuwing, kansen en mogelijkheden zien en benutten en dat zij hun medewerkers faciliteren, stimuleren, coachen en motiveren. Van medewerkers wordt verwacht dat zij op hun beurt optimaal gebruik maken van elkaars kennis en kunde. Leidinggevenden en medewerkers zijn samen verantwoordelijk voor de resultaten.

Het in 2009 vastgestelde HRM-beleid wordt in 2012 geactualiseerd. Verder starten we in 2012 de discussie over de ontwikkeling van competentie management en met een ontwikkeltraject voor leidinggevenden. Daarnaast stellen we in 2012/2013 een strategische personeelsplanning op en laten we een nieuwe onderzoeksmethodiek voor het meten van tevredenheid onder medewerkers ontwikkelen. Ook voeren we in 2012 een risico-inventarisatie- en evaluatie uit, alsook een onderzoek naar de beleving van de interne communicatie binnen Woonpunt.

Woonpunt volgt met haar arbeidsvoorwaarden de CAO Woondiensten en kent daarnaast een aantal eigen arbeidsvoorwaarden.

Personeelssamenstelling

Personeelsopbouw

Op 31 december 2011 had Woonpunt 246 medewerkers in loondienst die samen goed waren voor 221,2 fte's. De personeelsopbouw verdeeld naar mannen/vrouwen en fulltimers/parttimers ziet er als volgt uit:

	Fulltime	Parttime	Totaal	Percentage
Vrouwen	24	73	97	39,4%
Mannen	130	19	149	60,6%
Totaal	154	92	246	100,0%
in %	62,6%	37,4%	100,0%	

Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van het personeel is gelijk gebleven aan 2010: 46 jaar.

Leeftijd	Aantal	Percentage
tot 25 jaar	5	2,0%
25 tot 35 jaar	33	13,4%
35 tot 45 jaar	60	24,4%
45 tot 55 jaar	88	35,8%
vanaf 55 jaar	60	24,4%
Totaal	246	100,0%

Instroom, doorstroom en uitstroom

In 2011 zijn in totaal 22 nieuwe medewerkers met een vaste of tijdelijke aanstelling bij Woonpunt in dienst getreden. Het instroompercentage bedraagt hierdoor 8,9%. In totaal zijn 19 medewerkers binnen Woonpunt doorgestroomd naar een andere functie. Het doorstroompercentage is daarmee 7,7%. In 2011 is het vaste of tijdelijke dienstverband van 21 medewerkers beëindigd. Het uitstroompercentage bedraagt daarmee 8,5%.

Totale bezetting op 31 december 2011 uitgedrukt in fte's

Naast de 246 medewerkers (221,2 fte) op de loonlijst waren op 31 december 2011 bij Woonpunt nog 13 medewerkers op uitzendbasis of op basis van detachering (projectmatig) werkzaam. Deze ingehuurd medewerkers waren in totaal goed voor 9,6 fte's. Op 31 december 2011 had Woonpunt in totaal 230,8 fte's. Dit is exclusief het voor ziektevervangende ingehuurd tijdelijke personeel.

Onderstaand volgt een overzicht van deze 230,8 fte's onderverdeeld naar aard van de werkzaamheden:

Aard van de werkzaamheden	In fte's	Percentage
Reguliere bedrijfsvoering	209,9	91%
Projectmatige inzet	19,4	8,4%
Buiten de formatie gesteld personeel	1,5	0,6%
Totaal aantal fte's	230,8	100%

De projectmatige inzet betreft:

- tijdelijke capaciteitsuitbreiding bij het team Financiële Administraties voor het wegwerken van achterstanden die zijn ontstaan bij de overgang op het nieuwe primaire systeem en verwerking van het gewijzigde btw-regime (8 fte's);
- extra capaciteit die nodig is voor de uitvoering van een aantal grootschalige wijkaanpak- en herstructureringsprojecten (6,4 fte's);
- compensatie van personeel dat is ingezet voor derden (2,2 fte's);
- opstart en uitvoering van de nieuwe activiteiten op het gebied van short stay voorzieningen (1,8 fte's);
- tijdelijke capaciteitsuitbreiding voor de uitvoering van grootonderhoudswerkzaamheden in Heerlen (1 fte).

Fte's onderverdeeld naar organisatieonderdeel per 31 december 2011

Bedrijfsonderdeel	in fte's	Percentage
Algemene directie en bestuur	1	0,4%
Financiën en Control	32,8	14,2%
Centrale Diensten	40,5	17,6%
Maastricht & Mergelland	56,4	24,4%
Westelijke Mijnstreek/Parkstad	36,6	15,8%
Vastgoedontwikkeling	24,3	10,5%
Verkoop	3,8	1,7%
Serviceonderhoud	35,5	15,4%
Totaal	230,9	100%

Ziekteverzuim

Met een percentage van 6,3% laat het ziekteverzuim binnen Woonpunt in 2011 een forse stijging zien ten opzichte van het jaar 2010, toen het ziekteverzuim met 4,4% nog ruim onder de Woonpunt norm van 5% lag. Toch is het aantal malen dat werknemers zich ziek hebben gemeld (de verzuimfrequentie) in 2011 met een factor van 1,2 gelijk gebleven aan die van 2010. Het hoge ziekteverzuim wordt dan ook niet veroorzaakt door een toename van het aantal ziektegevallen, maar wel door een toename van het aantal *langdurig* arbeidsongeschikte medewerkers.

De voornaamste aanleidingen voor het langdurige verzuim zijn gelegen in niet werkgerelateerde factoren zoals een ernstige en/of langdurige ziekte en persoonlijke factoren. Voor een relatief beperkt deel geldt dit niet en is wel sprake geweest van (deels) werkgerelateerd verzuim. Daar waar dat het geval was heeft Woonpunt in samenspraak met de arbodienst gezorgd voor de noodzakelijke interventie maatregelen.

Vanaf 2006 laat het ziekteverzuim bij Woonpunt het volgende verloop zien.



Een onderverdeling naar duur van het ziekteverzuim levert het volgende beeld op:

Duur	Percentage
Kort verzuim (t/m 7 dagen)	0,9%
Middellang verzuim (8 t/m 42 dagen)	0,6%
Lang verzuim (langer dan 42 dagen)	4,8%
Totaal	6,3%

Arbodienstverlening

De arbodienstverlening wordt afgenomen van de Arbo Unie. Conform het ziekteverzuimbeleid van Woonpunt werken leidinggevenden intensief aan de re-integratie van de arbeidsongeschikte medewerkers, conform de Wet Verbetering Poortwachter. Hierin worden zij ondersteund door onze HRM-adviseurs en de bedrijfsarts van de Arbo Unie. Doel is een gehele of gedeeltelijke terugkeer in het arbeidsproces en te voorkomen dat langdurig arbeidsongeschikte medewerkers terechtkomen in de WIA (opvolger van de WAO). Ondanks de intensieve begeleiding is één medewerker in de loop van 2011 in de WIA ingestroomd.

In 2011 bedroegen de kosten voor verzuimbegeleiding en arbeidsomstandigheden:

Arbo Unie:

- Jaarlijkse abonnementskosten € 5.097
- Verzuim- en re-integratiebegeleiding € 67.099
- Arbeidsomstandighedenconsulten € 1.947
- Onderzoeken, beleidsoverleg en advisering € 15.075

Overige arbokosten:

- Uitvoering van arbeidskundige onderzoeken € 2.618
- Psychologische interventieactiviteiten € 5.801
- Opleidingskosten bedrijfshulpverlening € 5.866

- Ter beschikkingstelling van beeldschermbrillen € 2.434
- Overige arbokosten € 2.055

Totale kosten verzuimbegeleiding en arbeidsomstandigheden € 107.992 (€ 488,21 per fte)

Registratie ongevallen en agressievoorvallen

Woonpunt registreert de ongevallen waar medewerkers bij de uitvoering van hun werkzaamheden bij betrokken raken. Ook agressievoorvallen waarbij medewerkers zijn betrokken, registreert Woonpunt. In de loop van 2011 zijn geen meldingen gedaan van ongevallen. Wel zijn er drie meldingen gedaan van agressie in de vorm van schelden, schreeuwen, dreigen en intimideren door huurders. De huurders in kwestie zijn schriftelijk op hun gedrag aangesproken en in één situatie is aangifte bij de politie gedaan. Een vierde melding betrof vandalisme aan het privévoertuig van een medewerker door een onbekende dader.

Project 'Zo werkt het gewoon'

De meeste agressievoorvallen doen zich voor in het werkgebied van onze vestiging Parkstad. Dat is begin 2011 aanleiding geweest om medewerkers van dit kantoor aan te melden voor deelname aan een door Aedes, FNV, CNV en De Unie geïnitieerde pilot 'aanpak agressie & werkdruk', onder de projectnaam 'Zo werkt het gewoon'. Doel van de pilot is om agressie en werkdruk bij woningcorporaties aan te pakken door een *toolkit* te ontwikkelen voor de gehele sector. Acht woningcorporaties hebben zich voor de pilot aangemeld, waaronder Woonpunt. Naast de aanpak van agressie spitst het project zich toe op betere afstemming van werkhoeveelheid en bezetting. Onder deskundige begeleiding van externe adviseurs van CSR Centrum en het Ministerie van BZK heeft een werkgroep een set maatregelen bedacht en uitgewerkt. Deze betreffen ondermeer het temporiseren van ambities, het invoeren van een geautomatiseerd Agressie Registratiesysteem Woningcorporaties en het uitwerken van voorbeelden voor een agressiebeleid en agressieprotocol voor woningcorporaties.

Ontwikkeling van talent

Nieuw opleidingsbeleid

In 2011 heeft Woonpunt het opleidingsbeleid herijkt op basis van de nieuwe zienswijze uit de CAO, met daarbij de invoering van een individueel loopbaanontwikkelingsbudget voor alle medewerkers. Het nieuwe opleidingsbeleid legt een relatie met de strategie van Woonpunt en gaat uit van een gezond evenwicht tussen de verantwoordelijkheden van werkgever en werknemers ten aanzien van professionaliseren en persoonlijke ontwikkeling. Het nieuwe opleidingsbeleid, waarvan de implementatie is gepland in 2012, voorziet in jaarlijkse opleidingsplannen die zijn afgestemd op de organisatiestrategie van Woonpunt.

Opleidingskosten

In 2011 heeft Woonpunt € 240.583 (€ 1.088 per fte) uitgegeven aan opleidingskosten. Dit komt neer op 2,1% van de bruto loonsom en is exclusief de kosten van alle opleidingen in het kader van het nieuwe informatiesysteem ViewPoint. € 26.896 hiervan heeft betrekking op opleidingen die op initiatief van medewerkers zijn gevolgd en komt ten laste van hun individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Voor opleidingen in het kader van het nieuw primair informatiesysteem is in 2011 een bedrag van € 178.280 (€ 806 per fte) uitgegeven.

Georganiseerde opleidingen in 2011

In 2011 heeft Woonpunt medewerkers een breed scala aan opleidingen aangeboden. Deels was het volgen hiervan verplicht.

- Cursussen en instructiebijeenkomsten voor alle medewerkers van Woonpunt in het kader van het nieuwe informatiesysteem, toegespitst op hun functie.

- Basistraining financiële administratie voor de medewerkers van het team Financiële Administraties.
- Uitleg en opleiding conditiemetingen woningen voor vijftien personen, inclusief de samenstelling van een op maat vervaardigde handleiding.
- Een tweedaagse basiscursus huurrecht voor zeventien medewerkers Woondiensten en een eendaagse opfriscursus huurrecht eveneens voor zeventien medewerkers Woondiensten.
- Een training on-the-job telefonie voor vijftien medewerkers en een training on-the-job balie voor vijf medewerkers van het team Klantenservice.
- Een studiemiddag 'metsel- en voegwerk nader bekeken' voor twaalf technisch beheerders.
- Trainingsdagen over fiscale aspecten met betrekking tot verhuur, nieuwbouw en onderhoud voor ca. dertig medewerkers.
- Fiscale training inkomensregistratie voor zeven medewerkers Woondiensten.
- Cursus EPA-opnemer. Door deze cursus beschikt Woonpunt over gediplomeerde medewerkers die woningen kunnen opnemen ten behoeve van het afgeven van energielabels.
- Cursus wonen en zorg voor directie, management en beleidsmedewerkers waarin de laatste ontwikkelingen op het gebied van zorg en zorgvastgoed, de vertaling van zorgexploitatie naar betaalbaarheid en financiering van zorgvastgoed aan de orde kwamen.
- Sessies '1+1=3'. In de vestiging Maastricht & Mergelland is de afdeling Woondiensten in het verslagjaar begonnen met sessies gericht op integraal werken. De focus daarbij lag op het vertalen van kerncompetenties naar de praktijk en voorbeeldgedrag van leidinggevenden. De eerste fase was een training voor leidinggevenden, de tweede fase bestond uit sessies met medewerkers. Het traject krijgt in 2012 een vervolg.

Stagiaires

In 2011 heeft Woonpunt aan 53 stagiaires met uiteenlopende studierichtingen de mogelijkheid geboden hun stage te vervullen: zes stages op vmbo-niveau, elf stages op mbo-niveau en 36 stages op hbo-niveau. Onderverdeeld naar soort stages: 8 oriënterende stages, 21 beroepsopleidende stages, 17 snuffelstages en 7 afstudeerstages.

Bedrijfsonderdeel	Opleiding	aantal
Centrale Diensten	Facility Management	1
	People & Business Management	1
Financiën en Control	Bedrijfseconomie	2
Projectontwikkeling	Built Environment	5
	Facility Management Real Estate	1
	Bouwmanagement en Vastgoed	1
Vestiging Maastricht en Mergelland	Bedrijfskunde MER	1
	People & Business Management	1
Vestiging Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Middenkaderfunctionaris Bouw	5
	Bouwkunde BOL niveau 4	2
	Built Environment	4
	Facility management (snuffelstages)	17
	Hogere Juridische Opleiding	2
Serviceonderhoud	Vmbo - oriënterend	2
	AKA niveau 1	2
	Arbeidsmarktgekwalificeerd assistent	2
	Bouwkunde BOL niveau 4	1
	Middenkaderfunctionaris Bouw	2
	Monteur elektrotechnische installatie	1

Ondernemingsraad

In 2011 heeft de ondernemingsraad vijf keer met de bestuurder vergaderd. Naast de reguliere onderwerpen zijn in 2011 onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- De jaarbegroting (2011 en 2012) en de meerjarenbegroting (2011-2015 en 2012-2016)
- Het jaarplan 2011 en de evaluatie van het jaarplan 2010
- De jaarrekening 2010 inclusief accountantsverklaring
- Bezetting, ziekteverzuim en opleidingen per kwartaal
- De aanpak en uitkomst van de verkiezingen voor de ondernemingsraad
- Procesafspraken tussen de ondernemingsraad en de bestuurder
- Controle privégebruik van dienstauto's (instemming)
- De HRM-jaaragenda 2012
- De uitkomsten van de externe visitatie
- De samenvoeging van de vestigingen Westelijke Mijnstreek en Parkstad (positief advies)
- Wijzigingen in huisvesting
- Aanpassing van de gedragscode met betrekking tot social media en geheimhouding (instemming)
- Aanpassing van de leaseregeling personenauto's (positief advies)
- Aanpassing van het arbeidsvoorwaardenreglement (instemming)
- Voortgang implementatie nieuw primair systeem en doorontwikkeling van de organisatie
- Opleidingsbeleid (instemming)
- Deelname in de CV 'Thuis in Limburg' (positief advies)
- Deelname aan de pilot 'zo werkt het gewoon'
- Uitkomsten van de interne benchmark formatie
- Het continuïteitsoordeel CFV 2011
- De oordeelsbrief 2010 van de Minister van BZK
- De beoordeling kredietwaardigheid en toekenning faciliteringsvolume WSW 2011
- Wijziging van het reglement van de klachtencommissie (instemming)
- Benoeming van een nieuwe commissaris (positief advies)

Daarnaast heeft in 2011 overleg tussen de raad van commissarissen en de ondernemingsraad, in het bijzijn van de bestuurder, plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is met name gesproken over de financiële continuïteit van de organisatie in het licht van externe ontwikkelingen.

Branche-organisatie

Woonpunt is lid van branche-organisatie Aedes. Tevens is Woonpunt met ingang van 1 januari 2012 lid van het KennisCentrum Studentenhuisvesting Kences. De raad van commissarissen is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) en van het Platform Limburgse Corporaties.

Hoofdstuk 3 - Onze klanten en stakeholders

Wat vindt onze huurder van ons?

Klanttevredenheid zit diep geworteld in onze identiteit, onze missie, kernwaarden, kerncompetenties en principes van handelen. Continu vragen wij onze klanten hoe zij de dienstverlening waarderen. Dat begint bij de medewerker zelf, die zich ervan vergewist dat de klant tevreden is met het antwoord op de vraag of met de afhandeling van een reparatieverzoek. Daarnaast vragen wij huurders om onze dienstverlening te beoordelen in een continu kwaliteitsonderzoek rondom specifieke processen (woning betrekken, woning verlaten, reparatieverzoek). Al jaren beoordelen huurders onze dienstverlening op deze drie processen met een gemiddelde van ruim boven onze norm van 7,5. Vanwege de constante score heeft Woonpunt besloten om wel continu te meten hoe nieuwe huurders en vertrokken huurders de dienstverlening waarderen rondom woning betrekken en woning verlaten, maar het onderzoek inzake de reparatieverzoeken één keer per twee jaar uit te laten voeren omdat KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) tot 1 januari 2012 ook één keer per twee jaar onderzoek deed naar de wijze van afhandelen van reparatieverzoeken. De rapportage over alle aspecten wordt eens per twee jaar opgeleverd. In februari 2011 is verslag gedaan van 2009 en 2010. Begin 2013 ontvangen wij de rapportage over 2011 en 2012.

Aanvullend op ons eigen kwaliteitsonderzoek vragen wij KWH onze dienstverlening te meten. Zij meten niet alleen de dienstverlening binnen eerdergenoemde processen, maar ook bij planmatig en grootschalig onderhoud van woningen, het betalen van de huur, het afhandelen van klachten die betrekking hebben op onze dienstverlening en onze telefonische bereikbaarheid. Bij deze meting maakt KWH gebruik van verschillende methoden. Naast de schriftelijke enquête doen zij onderzoek middels mystery shopping, beoordeling van het informatiemateriaal en een telefonisch bereikbaarheidsonderzoek.

In 2011 heeft KWH vier onderdelen getoetst:

- Corporatie bellen
- Woning onderhouden
- Klachten afhandelen en
- Woning verlaten

De uitslag van de meting is als volgt:

Labelonderdeel	Maastricht & Mergelland 2011	Westelijke Mijnstreek Parkstad 2011
Corporatie bellen	6,7	6,7
Woning onderhouden	7,6	7,6
Klachten afhandelen	6,9	6,7
Woning verlaten	8,3	8,3

Woonpunt voldoet bij drie van de vier onderdelen aan de norm, bij één niet: corporatie bellen. Sinds 2008, toen Woonpunt zich voor het eerst liet meten door KWH, is het nooit eerder voorgekomen dat we op één of meer onderdelen niet aan de norm voldeden.

Hoewel huurders aangeven tevreden te zijn over de telefonische bereikbaarheid (score: 7,4) voldoet de uitslag van de telefonische bereikbaarheidsmeting met een 6,4 niet aan de norm. Daarmee hebben we niet voldaan aan ons streven om minimaal de score van het voorgaande jaar te behouden. De andere drie onderdelen voldoen wel aan de norm van KWH, maar ook daar zien wij verbeterpunten.

De oorzaak van de verminderde telefonische bereikbaarheid was overigens snel gevonden: het implementatietraject van ons nieuwe primair informatiesysteem. We wisten dat er op dit vlak problemen waren. Maar we hadden als doelstelling dat onze klanten zo weinig mogelijk van de omslag zouden merken. Dan moet je je organisatie daarop ook durven laten toetsen en niet een jaartje overslaan.

De uitkomsten van de KWH-meting zijn binnen alle teams van Woonpunt besproken. Helder is dat onze telefonische bereikbaarheid moet verbeteren evenals de afhandeling van klachten over onze dienstverlening. Daarom zijn wij in juni 2012 gestart met het continu meten van onze telefonische bereikbaarheid. Maandelijks terugkoppeling maakt bijsturen effectiever. Meer aandacht voor een correcte afhandeling van onze klachten start met het analyseren van de ingediende klachten en het volgen van de afhandeling. Daarover zijn intern afspraken gemaakt.

In gesprek met huurders

Woonpunt is voortdurend in gesprek met huurders. Niet voor niets is een van onze kernwaarden *aanspreekbaar*. Medewerkers gaan overal het gesprek aan met onze huurders. Op straat, tijdens huisbezoeken, bij informatiebijeenkomsten, in buurtinfocentra, op wijksprekuren. Zichtbaarheid en aanspreekbaarheid vinden wij belangrijk. Daarom dragen onze wijkbeheerders en onderhoudsmedewerkers bedrijfskleding en maken steeds meer medewerkers gebruik van herkenbare bedrijfsauto's.

Maar er is natuurlijk ook een formele overlegstructuur. De gezamenlijke huurdersverenigingen overleggen met de bestuurder, de individuele huurdersverenigingen met de vestigingen en de bewonersoverlegcommissies (boc's) met diverse medewerkers. Daarnaast is er een veelheid aan informele contacten, tijdens jaarvergaderingen en andere bijeenkomsten, via e-mail, telefoon en vis-à-vis. De verhouding tussen Woonpunt en haar huurdersorganisaties is open en constructief, vanuit de gedeelde zorg voor de huurders van nu en straks.

Woonpunt kent vier huurdersverenigingen: Woonbelang (Maastricht & Mergelland), Swentibold (Westelijke Mijnstreek), Groot Hoensbroek (Hoensbroek) en Coriovallum (Heerlen). Tweemaal per jaar voeren zij gezamenlijk overleg met de bestuurder over beleidsthema's. In 2011 waren dit:

- De aangescherpte meerjarenstrategie van Woonpunt
- De wijze van toepassing van de toewijzingsregels voortvloeiende uit EU-regelgeving
- De begroting 2011 en de meerjarenbegroting 2011 – 2015 alsmede de financiële positie van Woonpunt
- Het beleid van Woonpunt met betrekking tot schotelantennes en GSM-masten
- De uitkomsten van een analyse naar de brandveiligheid van complexen

De HBV's hebben een afschrift ontvangen van:

- Het visitatierapport
- Het jaarplan 2011
- Het continuïteitsoordeel CFV 2011
- De beoordeling kredietwaardigheid en toekenning faciliteringsvolume WSW
- De oordeelsbrief 2010 van de Minister van BZK
- De jaarrekening 2010 inclusief accountantsverklaring
- Het jaarverslag 2010

Schriftelijk zijn de volgende thema's aan de orde geweest:

- De late afrekening van servicekosten als gevolg van systeemproblemen
- De interpretatie van het begrip 'sloopvoornemen' in relatie tot inwerkingtreding van huurbevriezing
- De aangepaste kortingsregeling bij verkoop

Daarnaast hebben de gezamenlijke huurdersverenigingen eenmaal per jaar overleg met de raad van commissarissen. In het verslagjaar ging dat overleg over het huurbeleid, de consequenties van de EU-regelgeving en het visitatierapport.

In 2011 is aan de huurdersverenigingen een adviesaanvraag voorgelegd inzake het huurbeleid 2011 (waarbij de huurdersverenigingen negatief adviseerden over het huurverhogingspercentage voor het geliberaliseerde segment), het beleid met betrekking tot schotelantennes en GSM-masten (positief advies) en de aanpassing van het reglement van de klachtencommissie (positief advies).

In het kader van herstructurering heeft Woonpunt niet alleen veelvuldig contact met bewonersoverlegcommissies (boc's) maar ook met wijkplatforms/buurtraden en andere belangenorganisaties van wijkbewoners. Veelal hebben zij een vastgestelde rol in de communicatie en (voorbereiding van) besluitvorming inzake de aanpak van de wijk. Buiten de herstructureringswijken beperken de contacten zich veelal tot de direct belanghebbenden, zijnde de boc's.

KWH-label participatie 2010

In 2010 liet onze vestiging Maastricht & Mergelland een tweede meting uitvoeren door KWH voor het participatielabel. De resultaten zijn begin 2011 door KWH gepresenteerd aan huurdersvereniging Woonbelang en Woonpunt.

Labelonderdeel	Woonpunt 2007	Woonpunt 2010	Gemiddeld Nederland 2010
1. Visie	7,3	7,4	7,2
2. Randvoorwaarden	7,1	7,3	6,9
3. Samenwerking	7,0	7,1	6,8
4. Rendement	7,0	6,9	6,7

Het label werd voor de tweede keer gehaald. Woonpunt staat met deze cijfers op de tweede plaats ten opzichte van andere gemeten corporaties in Nederland.

KWH gaf Woonpunt de volgende aanbevelingen mee:

- Communiceer beter over de verschillende vormen en uitkomsten van participatie.
- Benoem concreet het rendement van participatie en welke interventies daaraan bijdragen.

- Zoek vernieuwing ook binnen de bestaande structuren en niet alleen daarbuiten.
- Informeer boc's beter.
- Betrek Woonbelang eerder bij beleidsontwikkelingen.

Woonpunt nam de verbeteringen op het gebied van communicatie over in de bestaande aanpak bij participatie. Zo is bijvoorbeeld de oude afspraak om bewonersoverlegcommissies te informeren aangescherpt. Naar aanleiding van de KWH-meting is in 2011 de doorontwikkeling van ons participatiebeleid voorbereid. Uiteraard worden hierin de andere aanbevelingen van KWH meegenomen.

Overleg huurdersvereniging Maastricht & Mergelland

Huurdersvereniging Woonbelang behartigt sinds 1995 de belangen van huurders in Maastricht en het Heuvelland. Zij is al jaren één van de grootste huurdersverenigingen van Nederland. In 2011 lanceerde Woonbelang een nieuwe website en onderging het nieuwsblad een transformatie.

In 2011 vond zeven keer overleg plaats tussen Woonbelang en de vestiging. Dat ging over de herstructurering, de prestatieafspraken met de gemeentes, de woonvisie Maastricht, het assetplan van de vestiging, het participatiebeleid, ledenwerving door Woonbelang, de aanvullende vergoedingenregeling voor studenten bij groot onderhoud, de evaluatie van het sociaal plan, de spelregels voor onderhoud van buitentuin en achterpad, verbetering van het overleg met bewonersoverlegcommissies, het beheer van VvE-complexen en de individuele energiemeters.

Daarnaast kreeg Woonbelang de volgende informatie: verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010, de klachtenregeling, het functieprofiel VvE-adviseur, de informatiebrochures groot onderhoud, een afschrift van bewonersbrieven, het overzicht klachten 2011, het rapport KWH-participatiemeting.

Ook de toekomst van Woonbelang is besproken. Woonbelang en Woonpunt zijn een nieuw, eigentijds profiel voor Woonbelang overeengekomen. Dit profiel breekt met de klassieke rol en verlegt de aandacht naar de volgende drie gebieden: een moderne invulling voor de ombudsfunctie, kwaliteitszorg aan de voorkant en (proces)bewaking op enige afstand. Met dit nieuwe profiel maakt Woonbelang in 2012 werk van bestuurlijke vernieuwing.

Overleg huurdersverenigingen Westelijke Mijnstreek / Parkstad

Minimaal vier keer per jaar is er overleg tussen de directie van de vestiging Westelijke Mijnstreek/Parkstad en de huurdersbelangenverenigingen (hbv's) Coriovallum en Groot Hoensbroek. Daarnaast is er ruimte voor ad hoc besprekingen, wanneer daar behoefte aan is. Tijdens de formele overleggen is gesproken over lopende projecten, de samenvoeging van de vestigingen Westelijke Mijnstreek en Parkstad, huurbeleid, participatie, schoonmaakcontracten, assetplan (sloop) en servicekosten. Een positief advies werd afgegeven voor de sloop van 189 woningen in de LTS-buurt in Hoensbroek, sloop van zestig woningen Christinastraat/Margrietstraat in Hoensbroek en sloop van twaalf woningen aan de Verschuurstraat te Heerlen. De hbv's kregen de volgende documenten in het verslagjaar ter informatie toegestuurd: het assetplan van de vestiging, het handboek sloop en het jaarverslag van Woonpunt.

Met huurdersvereniging Swentibold (Westelijke Mijnstreek) zijn in 2011 drie reguliere vergaderingen geweest. Aan de orde kwamen o.a. het huurbeleid, het nieuw informatiesysteem en de website, de

stand van zaken rondom samenvoeging van de vestigingen, de prestatieafspraken met gemeentes, de servicekosten, communicatie en het leefbaarheidsfonds. Daarnaast zijn er twee informele bijeenkomsten geweest om de voortgang van diverse zaken te bespreken. Verder heeft Woonpunt overleg gevoerd met de bewonersoverlegcommissies Patersveld (Geleen), Cavalieriestraat (Sittard) en Tunnelstraat (Geleen). Van deze overleggen werden afspraken schriftelijk vastgelegd.

In gesprek met gemeenten

Onze belangrijkste stakeholders zijn de gemeenten in ons werkgebied. Deels zijn onze belangen immers dezelfde: het zorgen voor passende huisvesting voor diverse doelgroepen en het bevorderen van prettig wonen in wijken en steden, voor huidige en toekomstige bewoners.

Nu heeft Woonpunt inmiddels bezit in zeventien gemeenten, variërend van één complex (Roermond) tot een flink deel van de totale woningvoorraad (Maastricht, Heerlen). Het spreekt vanzelf dat hoe groter de opgave is, hoe intensiever ook het overleg met gemeenten. Met alle gemeenten maken wij prestatieafspraken, behalve met die waar ons bezit zich beperkt tot één of twee complexen. Bij gemeenten waar wij weinig bezit hebben beperken de afspraken zich tot schriftelijke vastlegging en persoonlijk contact waar nodig. Met vier gemeenten vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen en Eijsden-Margraten. De onderwerpen variëren al naar gelang de opgave en actualiteit: huisvesting asielzoekers, herstructurering, schuldhulpverlening, woonwagengebeheer, omvang primaire voorraad, verkoopbeleid, consequenties van nieuwe regelgeving, nieuwbouwprojecten, wijkaanpak, aanpassing van woningbouwprogrammering, etc.

In gesprek met de provincie

De rol van de Provincie Limburg als stakeholder is toegenomen, met name richting de sector als geheel. De Provincie ziet de noodzaak voor meer sturing op de woningbouwprogrammering naar kwantiteit en kwaliteit en ziet ook de rol die de corporatiesector in die transformatieopgave te vervullen heeft. In 2011 heeft de Provincie Limburg, samen met de drie steden in Zuid-Limburg, het initiatief genomen om te komen tot een Strategische Agenda 2020 voor Zuid-Limburg. Vijf stuurgroepen (onderwijs, economie, zorg, wonen en governance) leverden de input. De bestuurder van Woonpunt was voorzitter van de stuurgroep Wonen, diverse corporatiebestuurders waren lid. Het resultaat was 'Kompas voor Samenwerking in Zuid-Limburg', een strategische ontwikkelingsagenda die medio 2011 is vastgesteld. De stuurgroepen onderwijs, zorg, economie en wonen kregen de opdracht te sturen op realisatie. De stuurgroep Wonen, met vergelijkbare samenstelling en nog steeds onder voorzitterschap van de bestuurder van Woonpunt, heeft daartoe inmiddels een actieprogramma opgesteld.

Daarnaast heeft de Provincie Limburg een aantal wijken in het kader van leefbaarheid als prioriteitswijk aangeduid, waaronder Hoensbroek (Heerlen) en Mariaberg (Maastricht). In die twee wijken is de Provincie inmiddels partner van Woonpunt in de wijkaanpak op zowel het niveau van de stuurgroep als kernteam/regiegroep.

In gesprek met overige stakeholders

Ons werk raakt veel partijen met wie Woonpunt dan ook voortdurend in gesprek blijft. Met zorgaanbieders over voorzieningenplanning en mogelijkheden om het zo lang mogelijk thuis wonen te bevorderen. Met politie over veiligheid in de wijken, hennepconvenanten en specifieke casussen rond probleemhuishoudens. Met basisonderwijs in lokale netwerken rond aanpak van zogenaamde achter-de-voordeurproblematiek. Met beroepsonderwijs als verlener van stageplekken. Met hoger

onderwijs over studentenhuisvesting in de regio, toekomstige studentprofielen en woonwensen. Met welzijnswork over (re)vitalisering van sociale cohesie in de wijk. Met buurtplatforms, actiecomités en ondernemersverenigingen over zaken die hen aangaan. Al deze contacten hebben één gemeenschappelijke doelstelling: samen tot resultaten en oplossingen komen.

Münchhausen

In 2011 is in Maastricht gestart met een “expertgroep sociale thema’s”. De Maastrichtse corporaties doen hieraan mee, alsook diverse zorg- en opvanginstellingen, de sociale werkvoorziening MTB, GGD, welzijnsinstelling Trajekt en de gemeente. De betrokken partijen constateren dat complexe sociale problemen niet opgelost kunnen worden wanneer instanties zich op één aspect richten. Bureaucratie vormt daarnaast vaak een obstakel. Het doel van de expertgroep is om elkaars deskundigheid te benutten en om via zeer korte lijnen op bestuurlijk niveau problemen op tactisch en operationeel niveau aan te pakken. Het model voor deze samenwerking vond de expertgroep in de Münchhausen-beweging, een initiatief in Rotterdam. In 2012 wordt in Maastricht het Münchhausen-model van ketensamenwerking gestart waarbij de deelnemers oplossingsgericht denken en opereren, elkaar direct aanspreken en geen ‘nee’ zeggen.

Sloop is groei

In Heerlen gaat Woonpunt de komende jaren veel woningen slopen. Dat brengt risico’s voor de leefbaarheid met zich mee. Leegstand trekt immers vandalisme aan, krakers of diefstal. Soms is een woning amper een dag leeg of hij is al gestript. Om dit te voorkomen worden woningen vaak tijdelijk in beheer gegeven aan een professionele leegstandbeheerder (Ad Hoc). In 2011 heeft Woonpunt het Handboek Sloop opgesteld waarin precies staat aangegeven welke stappen wanneer genomen moeten worden om het risico op onveilige of onleefbare situaties bij leegstand te voorkomen. Het concept van dit handboek is besproken met collega-corporaties in de regio, tijdens een door Woonpunt geïnitieerde denksessie rondom sloop, waarin kennis en ervaringen op dit vlak werden uitgewisseld. De bedoeling is dat hier een structureel regionaal overleg uit ontstaat.

In 2010/2011 heeft Woonpunt onder regie van de Gemeente Heerlen en met relevante ketenpartners samengewerkt in het project ‘Hartslag Passart’. Uitgangspunt was oorspronkelijk verbetering van de openbare veiligheid. Later heeft het zich meer ontwikkeld tot aanpak van problemen ‘achter de voordeur’: het vroegtijdig signaleren van problemen en die laten volgen door adequate begeleiders. De aanpak in de Passart is in 2011/2012 doorontwikkeld voor stadsdeel Hoensbroek als ‘Hart voor Hoensbroek’, waarbij aansluiting werd gevonden bij het moment van onthuring en sloop. Kartrekkers zijn de Gemeente Heerlen, Woonpunt en welzijnsorganisatie Alcander.

Overleg met sportbonden

In het najaar van 2011 organiseerde Woonpunt, samen met Topsport Limburg, een bijeenkomst voor verschillende sportbonden in Sittard. Doel daarvan was om – aansluitend bij de ontwikkeling van de Sportzone in Sittard – inzicht te krijgen in de wensen en eisen die jonge sporttalenten hebben op het gebied van huisvesting. Aan bod kwamen onderwerpen als locatie-eisen vanuit NOC*NSF, ligging, eisen aan de woning, veiligheid en betaalbaarheid. De woonwensen van de sporttalenten zijn vergelijkbaar met die van studenten.

Hoofdstuk 4 - Duurzaam en verantwoord ondernemen

Woonpunt heeft relatief hoge bedrijfslasten vergeleken met collega-corporaties in dezelfde grootteklasse. Dat blijkt zowel uit de jaarlijkse CFV-vergelijking (Corporatie in Perspectief) als uit de jaarlijkse Facilitaire Benchmark waaraan Woonpunt deelneemt. Een belangrijke oorzaak ligt in de huisvesting, en met name in een overmaat aan vierkante meters aan eigen kantoorruimte. Vanaf 2010 is erop gestuurd dit fors te reduceren. In 2011 hebben we maar liefst 4.500 m² kantoorruimte afgestoten. Dat is bereikt met een aantal verhuizingen. Nadat in oktober 2010 de stafafdelingen een eigen kantoorpand aan de Statensingel in Maastricht in gebruik hadden genomen, is het huurcontract met betrekking tot het voormalige hoofdkantoor in Elsloo medio 2011 beëindigd. De vestiging Westelijke Mijnstreek/Parkstad, die na de centralisatie van backofficefuncties kleiner in personele omvang was geworden, verruilde in juli 2011 een inmiddels te groot kantoor aan de Akerstraat in Heerlen voor een kleiner kantoor aan de Geerstraat. Financiële effecten worden pas vanaf 2012 gerealiseerd. Tegelijk verhuisde Serviceonderhoud van de Akerstraat naar het Horstplein in Hoensbroek. Tot slot besloten we om in 2013 het kantoor aan de Marktstraat in Gulpen te verlaten. Een mogelijk alternatief is een goedkopere ruimte in het Regionaal Centrum voor Jeugd en Gezin in Gulpen dat door Woonpunt wordt gebouwd.

Ook op overige facilitaire kosten hebben we besparingen doorgevoerd. Een analyse van mogelijke verdere besparingen is gereed en wordt in 2012 geïmplementeerd. In 2011 heeft Woonpunt een coördinator inkoop aangesteld die een inkoopbeleid en inkoopvoorwaarden opstelt en daarnaast de opdracht krijgt substantiële voordelen bij de organisatiebrede inkoop (nieuwbouw, onderhoud en bedrijfsvoering) te realiseren. Ondersteuning daarbij wordt geleverd door het Nederlands Inkoop Centrum. Een aantal voordelen (energie, telefonie) is reeds gerealiseerd.

Naast een verlaging van de huisvestingslasten voorzien wij efficiencyvoordelen op het vlak van de administratieve processen, door het nieuw ERP-systeem dat in mei 2011 in gebruik is genomen, en een verdere digitalisering van de informatiestromen.

Op bepaalde onderdelen zijn hogere bedrijfslasten verklaarbaar. Zo heeft Woonpunt er bijvoorbeeld bewust voor gekozen om herkenbare en milieuvriendelijke dienstauto's in te voeren in plaats van gebruik van eigen auto's door medewerkers. Dat leidt echter tot een verschuiving van kosten van 'personeel' (kilometervergoedingen) naar 'overige bedrijfslasten' (leasekosten). In 2011 en 2012 heeft leasemaatschappij Arval onderzocht hoe Woonpunt scoort op verschillende onderdelen die met autorijden samenhangen, zoals rijgedrag en milieu. Woonpunt scoorde een 8, tegenover een gemiddelde van 7,4. Bestuurders van Woonpunt krijgen bijvoorbeeld veel minder bekeuringen dan gemiddeld. Het gemiddelde aantal bekeuringen bij leaseauto's van Arval is 2,5 bekeuringen per auto per jaar. Bij Woonpunt is dat 0,6. De gemiddelde CO₂-uitstoot daalde het afgelopen jaar bij Arval van 131 gram per kilometer naar 125. Bij Woonpunt daalde de uitstoot van 127 naar 108.

Voor wat betreft personele kosten heeft Woonpunt in 2011 een benchmark uitgevoerd naar de omvang van de formatie. Daaruit is gebleken dat de formatie van Woonpunt vrijwel exact overeen komt met het landelijk gemiddelde in onze grootteklasse. Daarbij is projectpersoneel voor de implementatie van het nieuwe primair systeem niet meegerekend aangezien dit slechts tijdelijk voor een incidenteel project is ingehuurd. Gezien onze opgave achten we dit acceptabel. Wel is het streven de formatie voor ondersteunende functies te reduceren. In de financiële functies is dit mogelijk door optimalisatie van het primair systeem (vanaf 2012). In de klantgerichte functies zijn

mogelijk efficiencyvoordelen te behalen na de livegang van de nieuwe website die het publiceren van woningaanbod eenvoudiger moet maken. Ook maken we in 2012 een business case voor een huurdersportaal, waarmee huurders veel zaken digitaal kunnen afhandelen. Voor de bemiddeling van studentenwoningen is dit inmiddels al gerealiseerd via de website 'Maastricht Housing' die in samenwerking met collega-corporaties Servatius en Maasvallei alsmede de instellingen voor hoger onderwijs in Maastricht is ontwikkeld.

Verduurzaming van de bedrijfsvoering

In de bedrijfsvoering gaat het niet alleen om het terugdringen van bedrijfslasten, maar ook om het verkleinen van de ecologische voetafdruk van onze organisatie. Twee zaken hebben daarbij in 2011 de meeste resultaten geboekt. De eerste is de besparing van 4.500 m² aan kantoorruimte. Minder vierkante meters betekent minder energieverbruik en minder onderhoud. Terugdringen van vierkante meters is verreweg de grootste bijdrage aan duurzaamheid die je vanuit facility kunt leveren. Volgens bureau Corporate Facility Partners, dat een benchmark heeft uitgevoerd naar de CO₂-footprint van woningcorporaties, heeft Woonpunt met het afstoten van 4.500 m² kantoorruimte een jaarlijkse besparing van tweehonderd ton CO₂ gerealiseerd. Daarbij hebben we er bewust voor gekozen een eigen kantoorpand in gebruik te nemen en geen nieuw kantoor te bouwen.

Daarnaast zijn in 2010 alle facilitaire diensten binnen Woonpunt gecentraliseerd, waardoor niet alleen goedkoper kon worden ingekocht maar bij die inkoop ook meer rekening kon worden gehouden met duurzaamheid. De inkoop van 'groene' kantoorartikelen nam daardoor toe van 53% naar 69%. Duurzaamheid wordt ook een criterium in het inkoopbeleid dat in 2012 wordt ontwikkeld. Verder sturen we op terugdringen van papierverbruik.

Duurzaam (ver)bouwen

Eind 2010 hebben we ons beleidsplan duurzaamheid geëvalueerd en vastgesteld na een positief advies van de huurdersverenigingen. In 2011 is Woonpunt gestart met de implementatie. Zowel in de bedrijfsvoering als bij nieuwbouw zijn stappen gezet. De verdere implementatie wordt in 2012 een integraal onderdeel van het portefeuillebeleid.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw geldt vanaf 1 januari 2011 de verscherpte EPC van 0,6. In 2015 wordt deze 0,4 en in 2020 zelfs 0. Woonpunt ontwikkelt in 2012 een visie hoe we hierop het beste kunnen anticiperen. Wij kijken daarbij naar duurzaamheid in zijn geheel, waarbij naast energieverbruik ook andere criteria gelden, zoals kostenefficiëntie, woonlastenbeperking en milieueffecten. Bij nieuwbouw brengen wij de duurzaamheidsprestatie in kaart met het instrument GPR. Ons streven is een minimale score van 7 op alle vijf de thema's van GPR: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het blijkt een uitdaging om die 7 op elk thema te scoren en tegelijk het project qua kosten binnen de afgesproken kaders te houden. Met name bij het thema energieverbruik vraagt een score van 7 dikwijls energetische maatregelen die qua kosten buitenproportioneel zijn. Bij elk project wordt dan een zorgvuldige afweging gemaakt. Hoewel een 7 op ieder thema niet altijd haalbaar is, overstijgen de behaalde scores wel het Bouwbesluit.

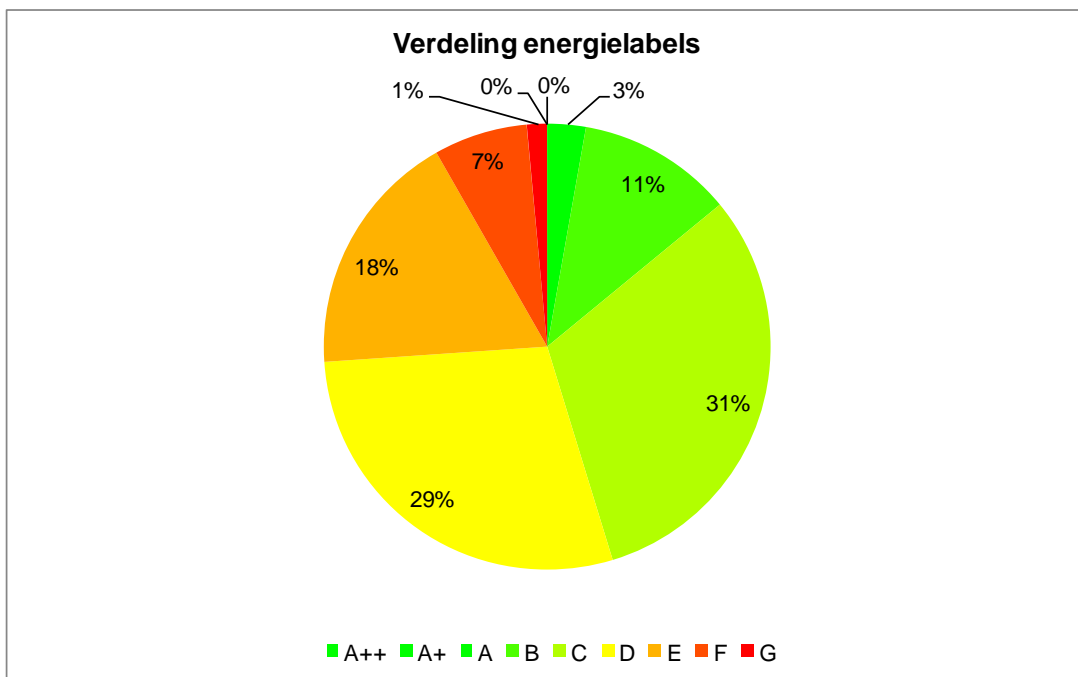
Twee projecten verdienen speciale aandacht. Het eerste betreft 69 woningen in het Centrumplan Malberg, waarbij PV-panelen geplaatst zijn. Het project had een gemiddelde GPR-score van 7,9. Het tweede project zijn 27 woningen in het Centrumplan Nazareth, waarbij een gerealiseerde WKO-installatie (bodempwisselaar) heeft bijgedragen aan de gemiddelde GPR-score van 7,7.

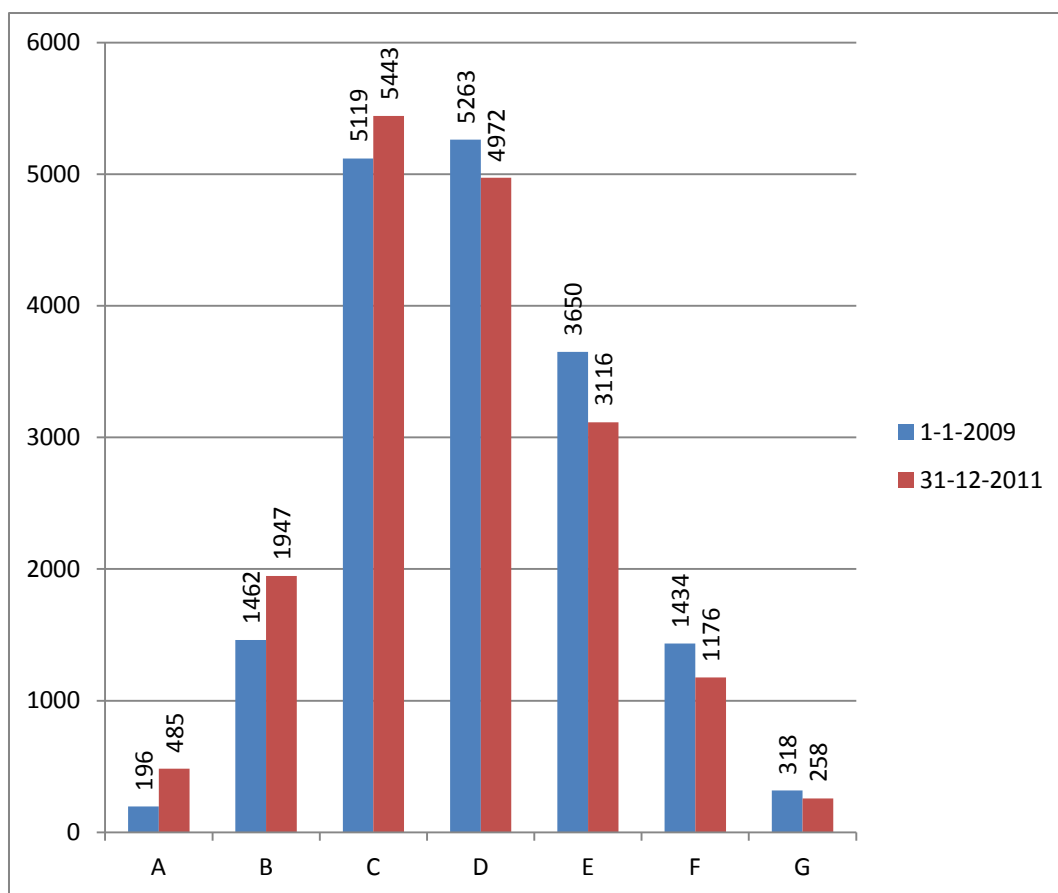
Bestaande bouw

Onze ambities met betrekking tot bestaande woningen richten zich voornamelijk op het beperken van CO₂-uitstoot en energiebesparing. Op deze twee aspecten conformeren wij ons aan de sectorale afspraken met de overheid: twintig procent reductie in tien jaar tijd, gemiddeld twee procent per jaar. Afgezet tegen onze nulmeting – de stand per 01-01-2009 – hebben we tot ultimo 2011 een reductie van CO₂-uitstoot bereikt van 3,6% en een vermindering van het gasverbruik in onze portefeuille van 5,6%. Gemiddeld genomen lopen we dus achter. In het verslagjaar is in absolute zin nauwelijks CO₂ beperking gerealiseerd. Dat komt doordat het aantal woningen met ruim tweehonderd is toegenomen. De gemiddelde uitstoot per woning is wel met 1,33% gedaald.

Uit een analyse is gebleken dat, als we rekening houden met ons nieuwbouw-, sloop- en verkoopprogramma tot en met 2018, onze target van twintig procent CO₂-reductie in tien jaar tijd gehaald kan worden met een beperkt aantal maatregelen. Dit betreft het aanbrengen van spouwisolatie (bij ca. 1.800 woningen) en dakisolatie (bij ca. 1.500 woningen), het vervangen van het nog aanwezige enkelglas door HR++ glas (bij ca. 3.500 woningen) en het vervangen van VR-ketels door HR-ketels (in ca. 2.500 woningen).

Onderstaand diagram toont de labelverdeling van onze bestaande portefeuille per 31 december 2011. In de grafiek daaronder wordt deze verdeling weergegeven ten opzichte van de nulmeting.





Eind 2010 liepen we met 43,9% groene labels nog iets achter op het landelijke corporatiegemiddelde (45,4%), maar voor op het Limburgse gemiddelde van 39%. De benchmarkcijfers over 2011 zijn nog niet bekend, maar Woonpunt scoort eind 2011 45,3% aan groene labels.

Uit landelijk onderzoek blijkt dat in woningen waarin geen warmteverbruiksmeting plaatsvindt, gemiddeld tussen de 15% en 20% meer energie verbruikt wordt dan in woningen waar dit wel gebeurt. Als mensen zelf hun verbruik kunnen volgen draagt dat bij aan energiebesparing. Woonpunt heeft in 2011 een inventarisatie uitgevoerd naar woningen zonder individuele meters. Woonpunt biedt nu dergelijke individuele meters aan tegen huurverhoging.

Wijk van Morgen, Warmtenet en Windturbines

De Wijk van Morgen

De Wijk van Morgen, een initiatief van Zuyd Hogeschool, richt zich op de ontwikkeling van toepasbare duurzaamheidsconcepten op gebied- en op woningniveau, op kennisuitwisseling en op toepassingsmogelijkheden in de bestaande bouw. Inmiddels is het eerste gebouw met het thema wonen en werken gereed en is het tweede gebouw met het thema 'wonen en zorg' in uitvoering. Het opstellen van een business case over toepassingsmogelijkheden in de bestaande bouw is nog niet gemaakt; wel worden verschillende onderzoeken op toepassingsmogelijkheden van innovatieve technieken en producten projectgericht door Zuyd Hogeschool uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben betrekking op toepassingsmogelijkheden van innovatieve technieken en producten, maar ook op duurzame gebiedsontwikkeling. Zo is er een eerste aanzet gegeven tot een onderzoek naar het toepassen van zonnecel geïntegreerde dakpannen in de herstructureringswijk Nazareth. Ook is voor dezelfde wijk een advies gegeven betreffende mogelijke herbestemming van onze Rijkdam-

locatie, de uitvoering van groot onderhoud aan ons vastgoed langs de A2 en een eventuele collectieve herinrichting van het groen.

Warmtenet Maastricht

Woonpunt heeft als mogelijke afnemer samen met Gemeente Maastricht, collega-corporatie Servatius en bedrijven als Mosa, Mora en Sappi een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid te onderzoeken van een warmtenet in Maastricht-Oost. Inmiddels zijn de beoogde investeerders Ballast-Nedam en Essent bezig met het opstellen van een business case als afsluiting van het haalbaarheidsonderzoek. Ook de provincie is bij het project betrokken. In de regio's Westelijke Mijnstreek en Parkstad volgt Woonpunt soortgelijke initiatieven (Groene Net Sittard-Geleen, Mijnwaterproject Heerlen) met grote belangstelling.

Windturbines Lanakerveld

Dat duurzaamheid niet boven alles gaat, bewees het dossier 'windturbines Lanakerveld'. Gemeente Maastricht en Provincie Limburg willen met de plaatsing van vier windturbines in Lanakerveld een forse bijdrage leveren aan de doelstelling om in 2020 twintig procent duurzame energie te leveren. Maar het plan stuitte, geheel terecht, op felle bezwaren van bewoners uit de omliggende wijken, met name Malberg en Oud-Caberg. Woonpunt was, net als collega-corporatie Servatius, ook fel gekant tegen de komst van de windturbines. Niet alleen vanwege waardevermindering van ons aanzienlijke woningbezit in de omliggende buurten, maar vooral vanwege de verwachte aanslag op de leefbaarheid door geluidsoverlast en mogelijke gezondheidsproblemen voor omwonenden. De windturbines zouden een ashoogte hebben van maar liefst 120 meter (met de wieken erbij een kleine 180 meter!), een hoogte die nooit eerder voorkwam in Nederland. Daarbij zouden ze dichterbij de bebouwing geplaatst worden dan de gebruikelijke vuistregel van minimaal vier maal de ashoogte. Dit alles zou niet bijdragen aan de doelstellingen van het buurtontwikkelingsplan Malberg, dat de gemeente heeft ondertekend, en dat tot doel heeft de buurt aantrekkelijker te maken. Sterker: de verhuur en verkoop van woningen in de buurt zouden stagneren waardoor de herstructurering feitelijk tot stilstand zou komen. Woonpunt heeft samen met Servatius de gezamenlijke kritiek op het plan kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad. Inmiddels heeft de raad besloten dat de turbines niet worden geplaatst.

Hoofdstuk 5 - Leefbare steden, wijken en dorpen – Wijkaanpak

Herijking wijkaanpak Maastricht

De Gemeente Maastricht en de Maastrichtse corporaties hebben in het verslagjaar de financiële haalbaarheid van de geplande herstructureringsopgaven tegen het licht gehouden en op basis hiervan ambities herijkt. Aanleiding hiervoor was de afnemende investeringscapaciteit van de corporaties ten gevolge van nationaal en Europees beleid (vervallen van subsidies, stringent huurregime, de gevolgen van de nieuwe EU-regelgeving) en de bezuinigingen bij de gemeente en andere partners. Voor collega-corporatie Servatius kwam daar nog een herstelplan bij.

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA), waarin zowel de financiële als maatschappelijke kosten en baten in beeld zijn gebracht. Naast het oorspronkelijk door de partijen afgesproken herstructureringsprogramma voor tien wijken is een aangepast programma op basis van de verminderde investeringsruimte doorgerekend. Dit zal in 2012 leiden tot verdere besluitvorming.

In 2011 is in de gemeenteraad afgesproken dat de wijkaanpak vanaf 2012 meer in samenhang plaatsvindt, en dat de uitvoeringsprogramma's telkens voor twee jaar worden vastgesteld. Omdat de programma's voor wat betreft de onrendabele bijdrage van corporaties merendeels worden gefinancierd uit de opbrengsten van verkochte woningen, en de gemeente zich geconfronteerd ziet met forse rijksbezuinigingen, is het niet mogelijk langer vooruit te plannen. De uitvoeringsprogramma's bevatten concrete maatregelen op sociaal, fysiek en economisch gebied evenals sociale indicatoren, gekoppeld aan SMART-doelstellingen. Er is een systeem opgezet van nulmeting, monitoring en een actieprogramma per jaar, dat uiteindelijk moet leiden tot het gewenste resultaat na herstructurering.

Herstructurering Heerlen

Naast de geplande sloop van ca. 2.300 woningen gedurende de periode tot 2025, gaat het assetplan Parkstad uit van grootschalige onderhoud/renovatie aan ca. 1.500 woningen. Verder zijn ca. 700 woningen aangemerkt voor verkoop. De financiële gevolgen van het assetplan zijn in de meerjarenbegroting 2011-2015 verwerkt.

Deze opgave is door Woonpunt in de meerjarenbegroting doorgerekend en de conclusie is dat Woonpunt deze opgave aan kan zonder haar financiële continuïteit in gevaar te brengen (indien de externe omstandigheden niet wijzigen). Hoewel het CFV in zijn rapport *Krimp en de financiële spankracht van corporaties in de regio Parkstad Limburg* aangeeft dat de in Parkstad werkzaam zijnde corporaties de gezamenlijke opgave financieel niet aankunnen, blijkt uit onze eigen analyse in elk geval dat Woonpunt zijn deel van de opgave, zoals Woonpunt deze heeft gedefinieerd, wel kan dragen. Het verschil van inzicht tussen CFV en Woonpunt is terug te voeren op drie zaken:

1. In de door RIGO en EIB opgestelde Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse herstructureringsaanpak Parkstad Limburg, die het CFV als basis hanteert, wordt gesteld dat krimp dalende huizenprijzen tot gevolg heeft met als consequentie dat woningzoekenden eerder de mogelijkheid hebben en geneigd zijn om te kopen. Consequentie hiervan is dat de leegstand met name zal ontstaan in de (sociale) huur met als bijkomend effect een daling van de huurprijs. In de praktijk blijkt van deze tendens geen sprake te zijn. Er is weliswaar sprake van een dalende huizenprijs, maar mede als gevolg van de financiële crisis en de onzekerheid

met betrekking tot de renteaftrek gaat de voorkeur van woningzoekenden in Zuid-Limburg op dit moment uit naar huurwoningen.

2. Waar het CFV in zijn rapportage rekening houdt met een gemiddelde restant levensduur van de te slopen woningen van 22 jaar (per ultimo 2009) blijkt deze in werkelijkheid veel korter te zijn. De woningen die Woonpunt sloopt zijn veelal aan het einde van hun levensduur en passen ook niet meer binnen de huidige markt. Momenteel is het aandeel van Woonpunt in het corporatiebezit in met name Hoensbroek kwalitatief van een lager niveau dan het bezit van de collega-corporatie. Om die reden neemt Woonpunt vooralsnog vrijwel de hele sloopopgave in Hoensbroek voor zijn rekening. In de overige stadsdelen van Heerlen waar Woonpunt werkzaam is nemen we minstens het aan ons toe te rekenen gedeelte van de opgave. Op deze wijze neemt Woonpunt zijn verantwoordelijkheid en wordt het kapitaalverlies van de sector beperkt tot het minimum. Als gevolg van de aanmerkelijk kortere restantlevensduur is het verlies aan bedrijfswaarde en de desinvestering beduidend lager dan door het CFV ingerekend wordt.
3. Woonpunt is werkzaam in heel Zuid-Limburg met een accent op Maastricht. Dit betekent dat Woonpunt in staat is in verschillende delen van het werkgebied op verschillende, voor ieder deelgebied passende wijzen om te gaan met kwesties rondom krimp, herstructureren, slopen en doorexpluiten. Dankzij deze mix aan woningmarktgebieden en woningmarktposities, is Woonpunt in staat aan zijn opgaven te voldoen en tevens financieel gezond te blijven.

Herstructurering Maastricht Noordoost

Maastricht Noordoost bestaat uit vier wijken: Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. In Noordoost wonen +/- 15.000 mensen. Van de bestaande woningvoorraad (7.170 woningen) is 41% eigendom van Woonpunt. Noordoost kenmerkt zich door een opeenstapeling van problemen, zoals fysieke en sociale barrières (opleiding, werk, inkomen), verkeersoverlast, een gebrekkige kwaliteit en eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, onveiligheid en drugsoverlast. De wijken worden begrensd en doorsneden door de A2 en door de Meerssenerweg. Op 23 februari 2010 is het wijkontwikkelingsplan vastgesteld. De wijk is één van de veertig nationale Krachtwijken die een aantal jaren geleden door het toenmalige kabinet zijn aangewezen.

Pijler fysiek

In de zomer van 2011 heeft Woonpunt 23 woningen gesloopt in de Kasteel Cartielstraat in Nazareth. In april 2012 starten we hier met de bouw van zes (sociale) huurwoningen. Voor Midden- en Noord-Nazareth is na intensief contact met bewoners een alternatief plan vastgesteld met ruimte voor nieuwbouw en renovatie. Woonpunt biedt een deel van de bestaande, te renoveren woningen te koop aan. In overleg met bewoners brengt Woonpunt de komende jaren diverse verbeteringen aan in de bestaande voorraad, variërend van hogere energieprestaties tot een opfrisbeurt van het straatbeeld. Om de fysieke opgave te realiseren moeten 181 woningen worden onthuid. Daarvan zijn er in het verslagjaar 120 leeg gekomen. Een deel wordt gesloopt, andere worden samengevoegd.

In april 2011 zijn op de voormalige kerklocatie in Nazareth 23 sociale huurappartementen opgeleverd. Deze appartementen zijn verhuurd aan met name oudere bewoners uit Nazareth. Bewoners die een woning vrijmaken om de gewenste sloop mogelijk te maken, hadden voorrang bij toewijzing. Bij de verwarming en koeling van deze appartementen wordt gebruik gemaakt van warmte/koudeopslag in de bodem. Naast een besparing op energiekosten en CO₂-uitstoot levert het

systeem extra comfort in de vorm van een gekoelde woning in de zomer. De intentie is deze woningen op termijn om te zetten in geliberaliseerde huur.

Gemeente Maastricht heeft in 2011 de voormalige basisschool aan de Kasteel Rivierenstraat in Nazareth gesloopt. Op deze locatie is vanaf 2013 nieuwbouw van een aantal koopwoningen gepland, die door Woonpunt ontwikkeld worden.

Het rijk heeft in 2011 een bijdrage van 4,2 miljoen euro toegezegd voor de de aanleg van een spoorwegviaduct tussen Limmel en Nazareth en het ondergronds brengen van de hoogspanningskabels. De totale kosten bedragen ruim 22 miljoen euro, waarvan Woonpunt en collega-corporatie Servatius ieder € 2.550.000 voor hun rekening nemen. Daarvoor is toestemming gevraagd en gekregen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Hierdoor wordt een nieuwe gezamenlijke centrumontwikkeling (Hoolhoes) voor de buurten Limmel en Nazareth mogelijk, waardoor de toekomstbestendigheid van beide wijken aanzienlijk wordt vergroot. Op deze locatie worden vanaf 2013 twee supermarkten, een brede school en koop- en huurwoningen gebouwd.

In Wittevrouwenveld zijn 26 gezinswoningen aan de Burg. Bauduinstraat onthurd. Zeventien woningen werden begin 2012 verkocht aan Gemeente Maastricht. Die sloopt de woningen voor de aanleg van de A2-tunnel. In 2011 is op verschillende locaties langs de Viaductweg en President Rooseveltlaan een begin gemaakt met sloopwerkzaamheden voor de aanleg van de A2-tunnel.

Pijler sociaal

Veiligheid is een groot aandachtspunt in Maastricht Noordoost. De gemeente, woningcorporaties, opbouwwerk en politie hebben hier de zogenaamde Veilige Buurten Teams in het leven geroepen. Deze teams werken samen met de buurtbewoners aan de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Buurtbewoners geven zelf aan welke problemen prioriteit moeten krijgen. Om zoveel mogelijk bewoners te bereiken organiseren de teams straathoekbijeenkomsten, gaan zij van deur tot deur en delen ze vragenlijsten uit bij de plaatselijke supermarkt. Daarnaast is begin september 2011 vanuit de gemeente, de politie en het Openbaar Ministerie hard opgetreden tegen enkele hardnekkige overlastveroorzakers. Snelrecht, cameratoezicht, gebiedsontzeggingen, groepsverboden en extra surveillances hebben al geleid tot een verbetering.

Aandachtspunt blijft de overlast die de aanleg van de ondertunneling van de A2 voor de wijken met zich meebrengt. De gemeente voert hierover regelmatig gesprekken met het projectmanagementbureau A2, het consortium Avenue 2 en Woonpunt. Voor bewoners is een speciaal meldpunt ingericht, de Servicelijn Maastricht Oost. Desalniettemin resteert een aantal hardnekkige overlastsituaties, die ook in 2012 aandacht zullen vragen.

Andere initiatieven op sociaal gebied:

- ondersteuning in het onderwijs aan de jeugd door middel van dagarrangementen, verlenging onderwijstijd en extra inzet van de conciërge;
- Kunstketel (samenwerking tussen welzijnsinstelling Trajekt en centrum voor amateurkunstbeoefening Kumulus op het gebied van Kunsteducatie in de wijk) en Kunst in de Wijk;

- het opknappen van de voormalige doopkapel van Nazareth, waarvoor bewoners, medewerkers van Woonpunt en architectenbureau Gulikers zich belangeloos hebben ingezet;
- het betrekken van de bewoners bij de planontwikkeling van de nieuwe centrumlocatie 'Hoolhoes';
- de buurtconciërges die sinds november 2011 aan het werk zijn in Wittevrouwenveld, Limmel en Nazareth. De buurtconciërges fungeren als "ogen en oren" van de buurt en signaleren mogelijke verbeteringen op het gebied van leefbaarheid en het schoonhouden van de buurt;
- de pilot woningtoewijzing Nazareth: bewoners maken gezamenlijke afspraken over gewenst gedrag in de buurt en verzorgen zelf open, directe communicatie hierover richting nieuwe bewoners;
- het project "wijkverpleegkundige terug in de wijk".

Pijler economie

Het servicepunt Werk en Bemiddeling, het project Kamers met Kansen, de A2-school, project Social Return en het Starterscentrum in het Wijkservicepunt dragen allemaal bij aan de economische stijging van de wijken. Kartrekker bij deze projecten is vaak de gemeente. Woonpunt en andere corporaties ondersteunen financieel of in een voorwaardenscheppende rol. Zo ondersteunt Woonpunt de A2-school, een initiatief van de Gemeente Maastricht dat beoogt langdurig werklozen uit de buurt via een gerichte opleiding bij de aanleg van de A2-tunnel aan het werk te krijgen. Via de A2-school zijn 25 leerwerkplekken ingevuld en bij de verschillende diensten (beveiliging, schoonmaak, catering) zijn 30 wsw-ers ingezet. Met het project Social Return zijn vanaf de start stadsbreed 475 mensen aan werk geholpen.

Projectsteun

De bijzondere projectsteun die Woonpunt van het rijk ontvangt, wordt ingezet voor diverse projecten in de buurt op het gebied van wonen, veiligheid, leren en opgroeien, werken en integratie en sociale samenhang. De projecten zijn benoemd in de uitvoeringsprogramma's die de gemeente en de corporaties tweejaarlijks opstellen ter uitvoering van het in 2008 opgestelde wijkactieplan. In Maastricht Noord-Oost gaat het concreet om een bijdrage aan opbouwwerk, versterken veiligheid rondom basisscholen, een bijdrage aan de A2-school (social return), bijdrage aan additionele kunstactiviteiten, de exploitatie van een wijkservicepunt, bijdrage aan extra wijkbeheer; maar ook fysieke projecten als het samenvoegen van duplexwoningen en nieuwbouw van seniorenwoningen.

Herstructurering Caberg-Malpertuis, Maastricht

Het buurtontwikkelingsplan voor Caberg en Malpertuis (periode 2006-2020) ging uit van sloop van 500 woningen, nieuwbouw van 480 koopwoningen en 270 huurwoningen, verkoop van 250 bestaande sociale huurwoningen en groot onderhoud aan zo'n 250 bestaande huurwoningen. Daarnaast stond op het programma de herinrichting van het winkelcentrum en de Groene Wig (een groenzone tussen de wijken die wordt omgevormd tot een gemeenschappelijk park) en diverse sociale programma's. Het buurtontwikkelingsplan wordt breed gedragen en is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente, collega-corporatie Servatius en buurtbewoners. De evaluatie van de periode 2006 – 2010 is in 2011 in de gemeenteraad vastgesteld. Het oorspronkelijk plan (2006 – 2020) is inmiddels op een aantal punten bijgesteld. In plaats van 500 sloopwoningen worden 625 woningen gesloopt. In totaal worden 432 huurwoningen verkocht en komen er 550 nieuwbouwwoningen in plaats van 757. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de

veranderde plannen wat betreft de woningtypen aan de Widelanken (bezit van Servatius) als uitkomst van de stedelijke herprogrammeringsdiscussies.

Pijler fysiek

In het buurtontwikkelingsplan is afgesproken dat de woningen aan de Putepeel niet worden gesloopt, maar als cultureel erfgoed gehandhaafd blijven. De woningen worden grootschalig gerenoveerd en daarna verhuurd aan zorginstelling Xonar, dat er vrouwenopvang realiseert. Met bewoners is besproken waarom verhuizing noodzakelijk is en met bijna alle bewoners is overeenstemming bereikt.

Verder zijn er vergaande plannen over de invulling van het Wijkpark. De gemeente heeft niet de benodigde financiële middelen om de voetbalclub, die nu haar velden in deze groene zone heeft, te herhuisvesten. Ook vallen grondopbrengsten voor de gemeente negatief uit, door de gewijzigde nieuwbouwplannen. Deze ontwikkelingen zetten de invulling van het wijkpark onder druk. Toch is het gelukt om te starten met een aantal werkzaamheden. Zo zijn nieuwe bomen geplant en wordt in 2012 gestart met het inrichten van het sportgedeelte voor de jeugd, waarbij de jeugd uit de wijk nauw betrokken wordt.

Pijler Sociaal

Caberg en Malpertuis haken aan bij het Centrum voor Jeugd en Gezin dat in het nabijgelegen Centre Manjefiek Malberg is gerealiseerd. Hier kunnen jongeren en ouders terecht met vragen op het gebied van opgroeien en opvoeden. Ook zijn er dagarrangementen, waarbij voor kinderen buiten schooltijd opvang en activiteiten worden opgezet, van huiswerkbegeleiding tot culturele activiteiten, sport en muziek.

Op het gebied van veiligheid worden mentoren ingezet om de kloof tussen ouderen en jongeren in de buurt te overbruggen. Onderling begrip en tolerantie is het einddoel. Daarnaast worden speciaal opgeleide buurtbemiddelaars ingezet bij burenruzies en jeugdbemiddelaars bij conflicten rondom jongerenoverlast.

In 2011 is afgesproken om een plan van aanpak te maken voor ernstige overlast. Vooraf wordt een analyse gemaakt waarbij het Veiligheidshuis nauw betrokken is. Dit plan van aanpak wordt in het voorjaar van 2012 uitgewerkt.

Andere initiatieven op sociaal gebied:

- Community Art, kunstzinnige projecten rondom sociale vraagstukken. In 2011 is de “verhalenbakkerij” van start gegaan in samenwerking met culturele instelling het Huis van Bourgondië en welzijnsorganisatie Trajekt;
- door buurtkaders ondersteunde bewonersinitiatieven en projecten zoals welkomstproject, bloemschikactiviteiten, kienmiddagen, activiteiten in de speeltuin, straatproeverij, ontmoetingsactiviteiten in de flats, speelmiddagen, voorlezen voor kinderen en ouderen, eindejaarsactiviteit en diverse activiteiten op de bekende feestdagen;
- Buurtbrök: een inloopvoorziening voor buurtbewoners waarvoor Woonpunt kosteloos ruimte levert;
- het eenzaamheidsproject waarmee eenzame buurtbewoners bij de wijk betrokken worden.

Pijler economie

Vanuit het Servicepunt Werk en Bemiddeling worden alleenstaande moeders in een traject gebracht gericht op terugkeer op de arbeidsmarkt. Het doel is om inkomsten en leefomstandigheden van de deelnemers te verbeteren. Daarnaast draagt het bij tot de ontwikkeling van arbeidsethos bij de kinderen.

Herstructurering Malberg, Maastricht

Onder de naam "Manjefiek Malberg" wordt de wijk in de periode 2003-2015 flink onder handen genomen door Woonpunt, Servatius, Gemeente Maastricht en AM Wonen. De gemeenteraad heeft de evaluatie van het buurtontwikkelingsplan Malberg inclusief enkele programmawijzingen vastgesteld. Ten opzichte van de planning uit 2006 worden twee keer zoveel huurwoningen verkocht (688, was 309). Deze ontwikkeling vergroot de keuzemogelijkheden voor de middeninkomens en bevordert de differentiatie in de buurt. Ook worden meer sociale huurwoningen gebouwd voor met name senioren (235, was 195). Het aantal nieuwe koopappartementen wordt drastisch verlaagd (90, was 373). Daarentegen worden het aantal gezinswoningen voor de koop vermeerderd (604, was 502). Aan 534 woningen wordt groot onderhoud verricht.

Pijler fysiek

In 2011 heeft Woonpunt de tweede fase van het centrumplan Malberg opgeleverd. Dit deel bestaat uit een winkelblok met 69 bovengelegen sociale huurappartementen en een ondergrondse parkeervoorziening. De winkeliers zijn terugverhuisd vanuit een tijdelijke voorziening en de woningen zijn verhuurd, voornamelijk aan bewoners uit Malberg. Overigens is dit de eerste keer na de start van de herstructurering dat niet alleen bewoners uit Malberg zijn verhuisd naar de nieuwbouw maar dat ook bewoners uit andere buurten hier een woning konden huren. In de Toustruwe is Woonpunt eind 2011 gestart met de realisatie van 25 patiowoningen die eind 2012 worden opgeleverd.

Pijler sociaal

Om de veiligheid op straat te verbeteren worden mentoren ingezet om te bemiddelen tussen buurtbewoners en jeugd. In 2011 is afgesproken om een analyse van ernstige overlast te maken, waarbij het veiligheidshuis nauw betrokken is. Deze analyse moet leiden tot een plan van aanpak dat in het voorjaar van 2012 wordt uitgewerkt. Dit wordt in samenhang met de nabijgelegen buurten Caberg/Malpertuis gedaan.

Andere initiatieven op sociaal gebied:

- dagarrangementen vanuit het Centrum voor Jeugd en Gezin in Centre Manjefiek Malberg waarbij voor kinderen buiten schooltijd opvang en activiteiten worden opgezet, van huiswerkbegeleiding tot culturele activiteiten, sport en muziek;
- project Kunst en Cultuur in de Buurt, waaronder *Malberg op de planken* (toneel in en voor de buurt door buurtbewoners) en *Vette Beat Bus*, waarbij jongeren worden aangespoord om hun talenten aan te spreken;
- buurtterrassen: buurtbewoners en professionals ontmoeten elkaar en delen ervaringen en ideeën om de leefbaarheid in de buurt of in de straat te verbeteren. Bewoners worden gestimuleerd om zelf projecten te ontwikkelen. Woonpunt neemt ook deel;
- gratis gebruik van de faciliteiten van het naastgelegen Sportpark West voor bewoners.

Pijler economie

In Malberg functioneert het Servicepunt Werk en Bemiddeling en lift men mee op de reeds bestaande stedelijke voorzieningen zoals werkschool/A2-school en Social Return.

Herstructurering Mariaberg Maastricht

Provincie Limburg heeft in 2010 het convenant voor de buurtaanpak ondertekend en is hiermee partner. Eind 2011 is afgesproken om ook voor Mariaberg in 2012 een buurtontwikkelingsplan vast te stellen.

Pijler fysiek

Voor 103 woningen in Proosdijveld heeft Woonpunt in samenspraak met bewoners een energetisch en technisch onderzoek uitgevoerd. Conclusie: mensen wonen er graag, maar de toekomstwaarde van de woningen is nihil. Uiteindelijk hebben de bewoners gekozen voor een gefaseerd plan. 46 woningen worden in 2013 gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 43 nieuwe woningen. 57 woningen krijgen kleinschalig onderhoud en worden na 2020 gesloopt. In de nieuwbouw krijgen de bewoners de mogelijkheid om terug te keren. Er zijn dertien bijeenkomsten met de werkgroep van bewoners geweest en drie brede bewonersbijeenkomsten.

Pijler sociaal

Ondanks dat er nog geen buurtontwikkelingsplan was, is wel vorm gegeven aan de sociale pijler. Zo is werk gemaakt van het terugdringen van schoolverzuim met de Kunstexpress, waarbij kinderen worden ondersteund in hun creatieve vorming door maatjes (studenten of bewoners uit Mariaberg). Ook heeft welzijnsinstelling Trajekt in het kader van JOIN (Jong en Oud Interactief) diverse activiteiten georganiseerd, zoals een theatervoorstelling waarin ervaringen van buurtbewoners centraal staan.

Andere initiatieven op sociaal gebied:

- diverse speltoernooien
- themagerichte activiteiten (Kerst, Pasen, culturele middag)
- de wijkmatch (spelshow, zeskamp, gezonde brunch, Halloween-avond)
- project van zorginstelling Mondriaan gericht op alcoholbestrijding onder minderjarigen.

Pijler economie

Projecten in het kader van werkgelegenheid voor (alleenstaande) ouders zijn in 2011 succesvol afgerond. Ook de activiteiten van de Buurtbrök (inloopcentrum voor buurtbewoners) dragen bij aan de sociale activering van bewoners uit Mariaberg.

Herstructurering Pottenberg Maastricht

Het buurtontwikkelingsplan Pottenberg was voorzien in 2011, maar dat is niet gehaald. Wel is invulling gegeven aan de sociale pijler.

Pijler sociaal

Diverse projecten hebben bijgedragen tot een verbetering van de participatie. "Pottenkijkers" was hier een voorbeeld van. Doelstelling van dit project was de trots van bewoners manifest te maken.

Pijler economie

De projecten van Wijkservicepunt werk en inkomen voor alleenstaande ouders hebben de kansen van deze doelgroep op de arbeidsmarkt vergroot. De Buurtbrök, een inloopvoorziening voor buurtbewoners, waarvoor Woonpunt het pand kosteloos ter beschikking stelt, is een voorbeeld van innovatie van het traditionele buurt- en welzijnswerk naar welzijnswerk nieuwe stijl : burgers doen meer zelf, beroepskrachten begeleiden op hoofdzaken.

Herstructurering MSP Heerlen (Meezenbroek-Schaesbergerveld-Palemig)

MSP behoort tot de door de voormalige minister van Wonen, Wijken en Integratie geselecteerde veertig Krachtwijken. Binnen deze wijken wordt primair ingezet op vijf speerpunten: wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. De samenvoeging van drie buurten tot één nieuwe wijk met één nieuw hart is daarbij een extra uitdaging. In 2008 hebben Gemeente Heerlen, woningcorporaties Weller, De Voorzorg en Woonpunt en de stichting Wijkbeheer MSP het wijkactieplan MSP ondertekend. In dit plan is vastgelegd welk plandeel op welk moment door welke partij gerealiseerd wordt. Op het onderdeel 'wonen' gaat het wijkactieplan uit van de sloop van 759 woningen (451 door Woonpunt), de nieuwbouw van 414 woningen (236 door Woonpunt) en de renovatie van 470 woningen (174 door Woonpunt).

Pijler fysiek

In het voorjaar 2011 is een deel van de slooplocatie aan de Limburgiastraat opnieuw ingericht als fruit- en boomgaard. Een ander deel heeft een tijdelijke inrichting gekregen als crossterrein voor jongeren in afwachting van de nieuwbouw van het winkelcentrum. In maart 2011 is het nieuwe stedenbouwkundige plan voor het centrum aan de buurt gepresenteerd. Het plan omvat de bouw van ca. 55 appartementen, een buurtwinkelcentrum, een brede school en diverse gemeenschapsvoorzieningen. Het plan is door de buurt positief ontvangen. Start van de bouw is gepland voor 2013.

Pijler sociaal

Uit de buurtmonitor 2011 blijkt dat de waardering van bewoners voor hun buurt langzaamaan hoger wordt. Ten opzichte van 2009 daalde het aantal mensen met een laag inkomen, wonen er meer mensen in MSP met betaald werk, nam het gevoel van verloedering af en nam het veiligheidsgevoel bij bewoners toe. Afgezet tegen het gemiddelde van Heerlen scoort MSP echter nog steeds onder de maat.

Activiteiten op sociaal gebied in MSP:

- aanleg van het park (inclusief een fruitboomgaard en bloemenwei) aan de Limburgiastraat, waar 231 flatwoningen zijn gesloopt;
- aanleg van het derde pocketparkje;
- start herinrichting vijvers Meezenbroek;
- start project Energie(ke) aanpak MSP waar met bewoners wordt bekeken hoe energie kan worden bespaard;
- diverse bijeenkomsten waaronder voor startende ondernemers (organisator Starterscentrum Limburg), voor senioren (organisator welzijnsinstelling Alcander), over park Limburgiastraat, over de centrumplannen, over de visvijvers en MSP Allee;
- voorleesfeest bij de Regenboog, workshop fotografie, inloopavonden Open Podium (organisator JCV Pannesjop), Kennismaken buitenlandse keuken;

- opschoondag MSP, georganiseerd door de gemeente en haar partners;
- spellendag voor kinderen georganiseerd door de scouts van Tritas;
- beschilderen van tachtig vogelhuisjes door kinderen van MSP. De huisjes werden daarna opgehangen in de nieuw aangeplante fruitboomgaard;
- parkfeest MSP
- kerstmarkt, georganiseerd door Stichting Wijkbeheer en Alcander.

Pijler economie

De werkzame beroepsbevolking is in MSP sinds 2009 gestegen van 52% naar 65%. Dat komt in de buurt van het Heerlense gemiddelde van 67%. Eén van de activiteiten die daaraan hebben bijgedragen is de 'Ondernemerskoempel MSP', een initiatief van het Starterscentrum Limburg en de gemeente Heerlen, waarbij startende ondernemers in de eerste fase van hun bedrijf gratis begeleiding kunnen krijgen. Onder het motto 'Ondernemen doe je niet alleen' organiseert de *koempel* seminars, trainingen en informatiebijeenkomsten rond thema's uit de praktijk.

In het nieuwe buurtwinkelcentrum wordt ca. 3.800 m² commerciële ruimte gepland. Twee supermarkten functioneren als trekker en daarnaast is er ruimte voor dagwinkels.

Pijler duurzaamheid

In de planvorming en uitwerking van het nieuwe winkelcentrum zet Woonpunt in op een duurzame ontwikkeling met aandacht voor warmte-uitwisseling tussen winkels en appartementen, groene daken en gevels en gebruik van herbruikbare materialen.

Projectsteun

De bijzondere projectsteun die Woonpunt van het rijk ontvangt, wordt ingezet voor diverse projecten in de buurt op het gebied van wonen, veiligheid, leren en opgroeien, werken en integratie en sociale samenhang. De projecten zijn benoemd in de uitvoeringsprogramma's die de gemeente en de corporaties tweejaarlijks opstellen ter uitvoering van het in 2008 opgestelde wijkactieplan. De grootste bijdrage levert Woonpunt in de transformatie van de woningvoorraad. In MSP zijn sinds 2008 ruim 280 woningen door Woonpunt gesloopt. De vrijkomende ruimte is door de bijdrage van Woonpunt deels ingericht als buurtpark. Daarnaast bereidt Woonpunt de nieuwbouw voor van een nieuw buurtwinkelcentrum en ca. 55 nieuwbouwappartementen. Woonpunt heeft verder in de afgelopen jaren een financiële bijdrage geleverd in de inzet van buurthulpen, extra inzet van wijkbeheerders en de exploitatie van een inloopcentrum.

Herstructurering Hoensbroek, Heerlen

In december 2011 heeft de Stuurgroep Hoensbroek, met daarin bestuurders van Gemeente Heerlen, de woningcorporaties De Voorzorg en Woonpunt, Provincie Limburg en de stadsregio Parkstad Limburg, de stadsdeelvisie voor Hoensbroek 2025 goedgekeurd. De gemeenteraad van Heerlen heeft vervolgens in de eerste raadsvergadering van 2012 unaniem ingestemd met de visie en heeft daarmee een aanzet gegeven voor de concrete start van de herstructurering in het gebied rond de voormalige LTS en de revitalisatie van het Centrum van Hoensbroek. De stadsdeelvisie is leidend voor alle toekomstige ingrepen op fysiek gebied.

Pijler fysiek

Woonpunt is gestart met het actief onthuren van 192 woningen in en rond de LTS-buurt om deze in 2013 te kunnen slopen. Vervolgens start – conform het goedgekeurde Plan Aldenhof – de

nieuwbouw van een brede maatschappelijke voorziening, de aanleg van een park en de bouw van 18 grondgebonden huurwoningen door Woonpunt en 24 appartementen door woningstichting de Voorzorg. Tevens werd in het vierde kwartaal 2011 het besluit genomen om zestig eengezinswoningen aan de Christinastraat en Margrietstraat te slopen. Aanleiding voor de sloop van deze in 1949 gebouwde woningen zijn ernstige bouwtechnische problemen (met name vocht en verzakking). De leeg komende plek is als sloop- en ontwikkellocatie opgenomen in de Stadsdeelvisie Hoensbroek. De eerste nieuwbouwplannen op de slooplocatie gaan uit van dertig eengezinswoningen met een huur tot de liberalisatiegrens.

Pijler sociaal

Behalve met de stadsvisie heeft de Stuurgroep Hoensbroek ook ingestemd met een plan van aanpak voor de sociale problematiek in Hoensbroek. Bewoners uit de LTS-buurt die worden geherhuisvest in het kader van sloop worden begeleid in sociale programma's gericht op sociale stijging. In navolging van de aanpak in de wijk Passart zoeken Woonpunt, politie, gemeente, en andere hulpverleners elkaar actief op, worden 'multi-problem' casussen intensief begeleid, krijgt de woonomgeving extra aandacht (signaleren en aanpakken) en wordt waar nodig daadkrachtig gehandhaafd.

Pijler economie

Onderdeel van de stadsdeelvisie is de revitalisatie van het kernwinkelgebied van Hoensbroek. Gemeente Heerlen is hiervan de trekker.

Pijler duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van het gebied rond de voormalige LTS-locatie wil Woonpunt gericht werk maken van hergebruik van bij de sloop vrijkomende materialen, duurzame energieopwekking en optimale isolatie. De eerste achttien eengezinswoningen worden ontworpen als een 'passiehuus' en met optimale inzet van 'cradle to cradle' principes en oplossingen.

Herstructurering Passart Heerlen

Onder regie van Gemeente Heerlen werken verschillende partijen intensief aan het verbeteren van de leefbaarheid in Passart. Ook Woonpunt neemt hieraan actief deel en investeert waar nodig.

Pijler fysiek

Het terrein aan de Laurierstraat, dat na sloop van drie flats in 2010 is leeggekomen, is voor een langere periode kosteloos beschikbaar gesteld aan Gemeente Heerlen. In 2011 is onder leiding van de gemeente een "Battle of Concepts" georganiseerd, die inrichting- en beheerideeën vanuit het hele land heeft opgeleverd. Hieruit heeft de gemeente samen met bewoners de beste ideeën gecombineerd tot een in 2012/2013 uit te voeren concept. Als tijdelijke maatregel is deze lege plek in 2011, door bewoners en kinderen van de plaatselijke basisschool, ingezaaid met bloemen en graan.

In 2011 is groot onderhoud uitgevoerd aan 154 grondgebonden woningen in de Oude Passart, een voormalige mijnwerkerskolonie. Verdiepingskozijnen en voordeuren zijn vervangen en waar nodig ook keukens, badkamers en toiletten. Ook zijn de vochtproblemen in de kelders aangepakt. Doel hiervan is de woningen door te exploiteren tot 2025. De gemeente is in 2011 gestart met een inventarisatie en selectie van beschermde stads- en dorpsgezichten in Heerlen. Onze woningen in de Oude Passart maken onderdeel uit van dit onderzoek. Medio 2012 zal de gemeenteraad een besluit nemen over welke buurten een beschermd karakter krijgen. Of wij de woningen ook na 2025

handhaven is mede afhankelijk van dit besluit. Dat geldt ook voor de mogelijk sloop van de zes leegstaande panden aan de Acasiastraat.

De zes leegstaande panden aan het Plataanplein worden door Woonpunt aan de gemeente ter beschikking gesteld voor maatschappelijke doeleinden. Streven is dat de panden, na een opknabbeurt, vanaf medio 2012 betrokken worden door diverse instellingen die er verschillende projecten onderbrengen. Zoals Buurthulp, een gemeentelijk initiatief om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen als klusjesmensen voor buurtbewoners. Overige gebruikers van de panden zijn onder meer de Bewoners Overleg Commissie Oude Passart, HBV Coriovallum (belangenvereniging huurders Woonpunt in Heerlen) en zorgorganisatie Meander (met name preventieve zorg).

Sociaal

Passart is in 2009 door het rijk geselecteerd als 40+ wijk. Sindsdien worden, onder regie van de gemeente, de problemen op gebied van overlast, criminaliteit, verloedering alsook sociale problemen c.q. achterstanden integraal aangepakt. De samenwerking tussen de ketenpartners leidt tot een duidelijke sociale stijging en vermindering van problemen. Naast handhaving is ook veel geïnvesteerd in opbouw van de wijk en versterking van de eigen kracht van de buurt. Deze integrale aanpak is als blauwdruk overgenomen voor de aanpak van de wijk Hoensbroek.

Herstructurering Vrieheide Heerlen

In 2011 is de projectmatige aanpak van de wijk Vrieheide van start gegaan. Het is één van de vijf prioritaire wijken in de regio Parkstad, waar met name Provincie Limburg, Regio Parkstad, gemeenten en woningcorporaties hun aandacht op richten. Vrieheide is voor Woonpunt een vreemde eend in de bijt. Alle andere wijken waarin Woonpunt actief is in de herstructurering kennen een hoog aandeel corporatiewoningen. Vrieheide kent voornamelijk koopwoningen. In kleine buurtjes binnen Vrieheide staan corporatiewoningen van Weller en Woonpunt. Het probleem zit echter in het koopgedeelte. Dat maakt de aanpak Vrieheide bijzonder en uitdagend. Van grote stappen kan geen sprake zijn. Daarom is gekozen voor een stapsgewijze aanpak met elf deelprojecten, die uitgevoerd worden in de periode 2012/2013. Woonpunt draagt € 50.000 bij aan de projectkosten en participeert in de projectstructuur (stuurgroep, regiegroep). Binnen die structuur neemt Woonpunt actief deel aan het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie op Vrieheide in 2012/2013. Verder zijn we bereid het beheer van mogelijk door de gemeente aan te kopen woningen voor onze rekening te nemen.

Herstructurering Stationskwartier/Steenweg Sittard-Geleen

De inspanningen die Woonpunt verricht in het Stationskwartier in Sittard vinden plaats in het kader van Zitterd Revisited, het herstructureringsplan voor de Sittardse binnenstad. Met de gemeente Sittard-Geleen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, specifiek gericht op revitalisering van dit deel van de binnenstad. De gemeente heeft een belangrijk deel van het bestaande vastgoed ingebracht, dat is gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. In 2011 is de nieuwbouw aan beide zijden van de Stationsstraat gestart. Het gaat om 43 studentenstudio's aan de ene zijde van de straat en 36 aan de andere zijde. De laatste worden gehuurd door zorginstelling Orbis GGZ ten behoeve van huisvesting van mensen met psychiatrische beperkingen. Op de begane grond zijn bedrijfsruimten voorzien, waarbij is beoogd dat de invulling hiervan de nieuwe functie van de

Stationsstraat/Steenweg versterkt als aanlooproute tussen het station en nieuwe hogeschoollocatie 'De Dobbelsteen'.

In sociaal opzicht is het doel versterking van de woonfunctie van het gebied, met name door middel van toevoeging van studentenwoningen. Aan de Stationsdwarsstraat beschikt Woonpunt over een kleinere nieuwbouwlocatie, thans met vervallen en functieloos vastgoed. In 2011 zijn aanzetten gegeven voor nieuwbouwplannen in nauwe samenwerking met studenten van de Academie van Bouwkunst uit Maastricht. Verderop aan de Steenweg is in 2011 in samenwerking met Gemeente Sittard-Geleen getracht een oplossing te vinden voor een eveneens vervallen en functieloos vastgoedcluster. Helaas tot nu toe zonder al te veel resultaat.

Herstructurering Geleen-Zuid Sittard-Geleen

In 2011 is de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Deze voorziet in de aanpak van herstructurering, sloop en nieuwbouw in het kader van bevolkingskrimp. Substantiële delen van Geleen-Zuid zijn aangewezen als focusgebied voor verdunnen en herstructureren. De komende jaren wordt dit uitgewerkt. Woonpunt heeft hier het afgelopen decennium op vooruit gelopen met onder meer sloop van 72 portiekwoningen, gevolgd door nieuwbouw waarvan een deel staat gepland voor 2016. Voor Geleen-Zuid staat tevens vanuit de Structuurvisie functieversterking op het programma, onder meer door inrichting van een woonservicezone. Hieraan is in 2011 een belangrijke impuls gegeven door de nieuwbouw van 66 zorgappartementen (44 door ZO Wonen, 22 door Woonpunt) en 72 zorgplaatsen (waarvan 24 door Woonpunt ten behoeve van jong dementerenden). In 2012 wordt de nieuwbouw opgeleverd. In de woonservicezone bevinden zich verder een zorgcentrum, een verpleeghuis, een hospice en een behoorlijk aantal aanleun- en zorgwoningen.

Leefbare steden, wijken en dorpen – Leefbaarheid

Van consumptief naar actief burgerschap

In onze strategie schrijven wij dat ‘de woonomgeving voor mensen minstens zo belangrijk is als de kwaliteit van de woning zelf. Daar waar onze huurders wonen hebben wij daarin een verantwoordelijkheid, maar andere partijen ook. Samen werken we aan duurzame woonmilieus waar mensen graag (blijven) wonen.’ Dat ‘samen’ behelst óók de buurtbewoner zelf. Zeker nu de overheid zich vooral om financiële redenen terugtrekt en aanstuurt op meer actief burgerschap. De Gemeente Maastricht heeft sturing op zelfbeheer in buurten al ingevoerd. De verantwoordelijkheid voor een leefbare omgeving verschuift naar een actieve en betrokken buurtbewoner. Wat betekent dat voor onze rol? Daarover ging de discussie in 2011. Het sturen op meer betrokkenheid vraagt immers om een andere inzet van onze professionals in de wijk. We willen een burger die niet consumptief is maar actief, die niet alleen geld vraagt maar ook zelf de handen uit de mouwen steekt. In die omslag ligt voor Woonpunt de uitdaging.

Natuurlijk zien we in de praktijk al veel voorbeelden van bewoners die ons benaderen voor ondersteuning, waarbij ze zelf het initiatief nemen en (deels) voor de uitvoering zorgen. Denk aan de schoonmaakdag in de Heerlense krachtwijk MSP, waar op een mooie voorjaarsdag allerlei afval en zwerfvuil is verzameld en op verantwoorde wijze is afgevoerd. Het ging om tonnen troep! Wegens succes is deze actie in 2012 herhaald. Ander aansprekend voorbeeld: aan het Kemenadeplein in Maastricht is bij een flat een gezamenlijke tuin aangelegd. Zo’n veertig jaar geleden was het populair om bij een portiekflat een eigen stukje tuin te hebben. Inmiddels maken bewoners hier nauwelijks meer gebruik van of zijn zij niet meer in staat om het groenonderhoud te doen. Met als gevolg dat de tuin onderkomen raakt. Vier bewoners gingen samen met Woonpunt aan de slag en ontwierpen met steun van een tuinarchitect een nieuwe gezamenlijke tuin. Nu de tuin klaar is, wordt deze schoon gehouden door andere enthousiaste bewoners, die wel nog goed ter been zijn. Ook bij de flats aan de Doctor Schaepmanstraat in Maastricht zijn de privétuintjes samengevoegd tot één gezamenlijke tuin. Studenten zorgden voor een ontwerp. Nu is het er weer netjes en zijn de brandgangen zo aangepast dat deze niet meer als vluchtroute voor bijvoorbeeld drugsrunners gebruikt kunnen worden. En in Sint Maartenspoort in Maastricht hebben bewoners de boomspiegels in de straten beplant. Een initiatief van het buurtplatform in samenwerking met de gemeente, Woonpunt en Servatius, dat niet alleen saamhorigheid bevorderde maar ook het straatbeeld aantrekkelijker maakte.

Samen voor sociale stijging

Natuurlijk kunnen bewoners niet alles zelf. Maar Woonpunt ook niet. We werken aan leefbaarheid vanuit de netwerkgedachte; zonder gecoördineerde inbreng van alle betrokkenen, bereiken we niet veel. Een mooi voorbeeld hiervan is de samenwerking met Gemeente Heerlen en maatschappelijke organisaties in de projecten “Hartslag in de buurt Passart” en “Hart voor Hoensbroek”. In de Passart is deze intensieve manier van samenwerken toegepast bij de sloop van de flats aan de Laurierstraat en de herhuisvesting van de voormalige bewoners. In kort bestek: de herhuisvesting van de bewoners werd als kans aangegrepen om een beeld te krijgen van de problematiek achter de voordeur en waar nodig in te grijpen. Maatschappelijke partners werken samen om een integraal en op maat gesneden pakket ondersteunende diensten te leveren, waarbij uitdrukkelijk aandacht is voor sociale stijging. De ervaringen in de Passart zijn gebruikt in “Hart voor Hoensbroek”.

Wijk- en woonwensen

Het eigen Leefbaarheidsfonds van Woonpunt maakt al sinds 2008 met succes het verschil tussen behelpen en prettig wonen. Woonpunt realiseert kleine woningaanpassingen en steunt initiatieven van bewoners. Als een bewoner zelf verantwoordelijkheid neemt voor de veiligheid en leefbaarheid bij hem of haar in de straat, kan hij rekenen op een bijdrage van Woonpunt.

In 2011 zijn er 299 wensen ingediend waarvan we er 211 hebben gerealiseerd. Daarmee was een bedrag van € 85.062 gemoeid.

Een paar voorbeelden van woonwensen:

- schoonmaakspullen voor bewoners die zelf de galerij schoonhouden;
- parkeervakken achter de Manshaag in Maastricht, zodat ook hulpdiensten het complex onbelemmerd kunnen bereiken;
- op meerdere plaatsen in Maastricht leggen bewoners verlichting aan in de brandgang: zij zorgen voor de aanleg, de lampen kregen ze van Woonpunt;
- bewoners organiseren paaseieren zoeken voor kinderen in de Maastrichtse wijk Pottenberg;
- tuingereedschap voor de bewoner die de parkeerplaats bij zijn complex sneeuw- en bladvrij houdt;
- op verzoek van bewoners afsluiten brandgangen vanwege de veiligheid;
- materialen voor de bewonersoverlegcommissie van de Roserije in Maastricht die zelf bloembakken in de algemene ruimtes van hun complex plaatst en het groen onderhoudt;
- aanschaf defibrillator voor de wijk Passart;
- bijdrage voor de organisatie van kerst- en sinterklaasvieringen, burendagen, buitenspeeldagen en kindervakantiewerk in diverse wijken;
- koffiezetapparaat en kapstok voor het Breuker Hoes in Hoensbroek.

Leefbaarheidsfonds gemeente Maastricht

Dit Leefbaarheidsfonds is in 2000 ingesteld door de gezamenlijke corporaties in Maastricht en de gemeente als onderdeel van de Convenant 2000-2010. Het Leefbaarheidsfonds, waar corporaties en gemeente € 10 miljoen in onderbrachten, is in het leven geroepen om de leefbaarheid in buurten te verbeteren. In het bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporaties werden besluiten genomen over specifieke activiteiten en projecten die uit het fonds werden ondersteund. In 2011 is de bodem van het fonds in zicht gekomen en zijn er geen andere verplichtingen meer aangegaan behalve een gemaximeerde bijdrage voor het in stand houden van buurtbudgetten (budgetten voor actieve buurtplatforms). In 2011 heeft afrekening van het Leefbaarheidsfonds plaatsgevonden, inclusief een accountantsverklaring.

Veiligheid in de woning

Brandveiligheid

In 2010 heeft Woonpunt voor het gehele woningbezit de risico's van branddoorslag en –overslag geïventariseerd. De conclusie uit het deskundigenrapport luidt dat Woonpunt geen brandonveilige woningen heeft. Wel zijn, met name betreffende branddoorslag, een aantal verbeterpunten geadviseerd. In 2011 is op grond van deze inventarisatie een plan van aanpak opgesteld voor het treffen van maatregelen voor ruim 1 miljoen euro. Deze maatregelen worden in 2012 en 2013

uitgevoerd. Vooruitlopend hierop zijn in 2011 in Parkstad de geadviseerde maatregelen bij 154 woningen uitgevoerd.

Voor een uitgebreide brandoefening van Brandweer Zuid-Limburg in studentenpanden stelde Woonpunt zes studentencomplexen ter beschikking in de binnenstad van Maastricht. De oefeningen verliepen goed en zijn geëvalueerd met de brandweer. Conclusie: de studentenpanden voldoen aan de eisen van de brandweer.

Legionellapreventie

In 2011 zijn in Parkstad alle wooncomplexen, waar de legionellapreventie vereist is, in kaart gebracht conform de nieuwe wettelijke normen. Noodzakelijke aanpassingen van installaties zijn uitgevoerd. In de regio's Maastricht & Mergelland en Westelijke Mijnstreek heeft dit reeds plaatsgevonden.

Installaties

In 2011 zijn alle collectieve ketelhuizen in Heerlen geïnspecteerd. De conclusie is dat er geen onveilige situaties zijn. De geadviseerde verbetermaatregelen zijn in de meerjaren-onderhoudsplanung opgenomen. In de Westelijke Mijnstreek en Maastricht was deze inspectie niet nodig. Uit verrichte keuringen in 2010 en 2011 bleek dat, buiten enkele detailaanpassingen, alles in orde is.

Veiligheid in de buurt

Woonpunt heeft met actieve betrokkenheid van de bewonersoverlegcommissies (in de regio's Maastricht en Westelijke Mijnstreek) en huurdersverenigingen (in Heerlen) in kaart gebracht welke maatregelen met betrekking tot de fysieke veiligheid, sociale betrokkenheid en sociale cohesie in en om onze woningen al zijn getroffen, en waar nog extra aandacht nodig is. In 2011 is verder uitwerking gegeven aan de uitvoering van diverse maatregelen zoals:

- aanpak (overlast-)problematiek Bauduinstraat (Maastricht);
- evaluatie Veilige Buurtenaanpak (Maastricht);
- algemene begroeiing laag houden;
- afsluiten van brandgangen en deze voorzien van verlichting;
- activiteiten voor jongeren ondersteunen;
- drugsoverlast bestrijden met gemeente en politie;
- parkeerterreinen afsluiten met slagboom en uitsluitend toegang verschaffen aan bewoners;
- extra verlichting bij complexen aanbrengen;
- acties opzetten om de sociale betrokkenheid te vergroten;
- aandacht voor toewijzingsbeleid: meer spreiding van verschillende culturen in wijken;
- hangjongeren alternatieven bieden met welzijnsinstantie.

Antennebeleid

In 2011 heeft Woonpunt het antennebeleid op twee punten gewijzigd. Ten eerste gaan we ruimhartiger om met het plaatsen van GSM-masten op onze complexen (in overleg met bewoners) om zo de bereikbaarheid van hulpdiensten te vergroten en initiatieven als Amber Alert te ondersteunen. Ten tweede is het plaatsen van schotelantennes bij gestapelde woningen en aan de voorgevels van grondgebonden woningen niet meer toegestaan. Woonpunt maakt hier een afweging tussen de belangen van de bewoner – die voor het ontvangen van tv-zenders niet uitsluitend

afhankelijk is van schotelantennes – en het belang van de hele buurt, die baat heeft bij een opgeruimd straatbeeld.

Bestrijding hennepoverlast

De georganiseerde hennepcultuur zorgt voor veel overlast en (brand)gevaar en gaat gepaard met fraude, belastingontduiking, witwassen van crimineel vermogen, illegale bewoning, energiediefstal en uitbuiting van kwetsbare groepen. Door de toenemende invloed van georganiseerde criminaliteit en vanwege de grote winstmarges neemt het aantal kwekerijen toe. De Limburgse gemeenten, woningcorporaties, politie en andere partijen zien de noodzaak voor verdere informatie-uitwisseling en een intensivering van de integrale aanpak. Daarom is in 2011 besloten tot een regionaal convenant “integrale bestrijding hennepcultuur Limburg” dat zijn uitwerking heeft in heel Limburg. Woonpunt had in diverse gemeenten al een hennepconvenant ondertekend, die nu dus opgaan in het regionale convenant. Voor Woonpunt houdt deelname aan het convenant onder andere in dat we zonder uitzondering een procedure tot het ontruimen van de woning in gang zetten als we bij een huurder een hennepplantage constateren. De huurder kan de gang naar de rechter voorkomen door zelf zijn huurovereenkomst op te zeggen.

In het verslagjaar werd bij 22 huurders een hennepkwekerij geconstateerd (zes in Maastricht, dertien in Heerlen, drie in Sittard-Geleen/Urmond). In vijftien gevallen is de huur vrijwillig opgezegd, in zes gevallen loopt de procedure nog en in één geval is de zaak wegens gebrek aan bewijs niet doorgedaan. Daarnaast heeft Gemeente Maastricht in 2011 vier panden van Woonpunt gesloten in verband met harddrugproblematiek. In alle gevallen is de huurovereenkomst beëindigd (vrijwillig dan wel na een gerechtelijke procedure).

Leefbare steden, wijken en dorpen – Realisatie

Opgeleverde woningen en overige vhe's

Woningen opgeleverd in 2011	Maastricht	Margraten	Gulpen-Wittem	Heerlen	Sittard-Geleen	Roermond	Totaal
Sociale huur appartementen	91		15				106
Sociale huur onzelfstandige eenheden							0
Sociale huur grondgebonden woningen			8				8
Hogere huur appartementen						34	34
Hogere huur grondgebonden woningen	16			16	11		43
Bijzondere doelgroepen	5				21		26
Totaal	112	0	23	16	32	34	217
Overige vho's opgeleverd in 2011							
* Commerciële ruimten / maatschappelijk vastgoed	9		1		1		11
* Parkeerplaatsen/garages/bergingen/overig		3			4	40	47
Totaal	9	3	1	0	5	40	58

In 2011 zijn 25 onzelfstandige wooneenheden samengevoegd tot 15 zelfstandige wooneenheden. Betreffende mutatie in vho's is bij de mutatieoverzichten (opleveringen, sloop en verkoop) niet opgenomen.

Opleveringen binnen deelnemingen

Gemeente	Deelneming	Aantal
Maastricht	Wonen Boven Winkels Maastricht NV	12

Woningen boven € 200.000

Wanneer corporaties woningen bouwen waarvan de stichtingskosten boven € 200.000 liggen, hebben zij de verplichting in het jaarverslag toe te lichten waarom zij deze gebouwd hebben. In het verslagjaar heeft Woonpunt onderstaande woningen gebouwd waarvan de stichtingskosten boven € 200.000 liggen.

Woningen	Doel
11 grondgebonden woningen De Haese	Woningdifferentiatie. Ontwikkeling hogere huursector om regionale woningvraag adequaat te bedienen, tevens om sociale huursector specifiek te kunnen bestemmen voor huishoudeninkomens tot modaal.

Grondposities zonder woonbestemming

Woonpunt heeft enkele grondposities zonder woonbestemming langer dan tien jaar in portefeuille.

Grondpositie	Ontwikkeling
Cartigny (T. vd Schuerlaan, Maastricht)	Maakt onderdeel uit van het buurtontwikkelingsplan Caberg-Malpertuis en komt nog in ontwikkeling. Afspraken met het ministerie van BZK ter zake zijn gemaakt.
Lanakerveld, Maastricht	Heeft bestemming 'uit te werken woondoeleinden'. Overleg ter zake van realisatiemogelijkheden vindt plaats met Gemeente Maastricht. Afspraken met het ministerie zijn ook gemaakt.

Aankopen 2011

Aankoop	Bestemming
Panden Stationsstraat in Sittard	Gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw studentenstudio's en commerciële ruimten
Perceel grond Aldenhof te Born	Op dit perceel wordt momenteel een Zorgcentrum voor Orbis gerealiseerd en daarnaast gelegen 38 appartementen bestemd voor de reguliere verhuur.
Pand aan de Bogaardenstraat Maastricht	Bestemd voor de realisatie van 14 studio's binnen de bestaande opstal

Aankoop van gronden bestemd voor een toekomstige planontwikkeling was in 2011 niet aan de orde. De aankopen zoals bovengenoemd waren bestemd voor een vooraf bekende projectrealisatie, al dan niet binnen de bestaande opstallen.

Sloop in 2011

	Maastricht	Sittard-Geleen	Totaal
Woningen	23	11	34
Commerciële ruimten / maatschappelijk vastgoed		1	1
Totaal	23	12	35

In de begroting 2011 was gepland dat Woonpunt 67 woningen zou slopen. De realisatie bedraagt 34. Het verschil wordt veroorzaakt door:

- Pietersheimstraat (Maastricht Noord-Oost): in 2012 worden 62 duplexwoningen niet gesloopt maar samengevoegd tot 31 woonegelegenheden.
- Kasteel Oostlaan (Maastricht): 6 woningen worden als onderdeel van een grotere sloopopdracht gesloopt in 2012.
- 11 woningen in Heerlen worden als onderdeel van een grotere sloopopdracht gesloopt in 2012.

- Agnetenwal Sittard: 11 eenheden in 2011 onthurd en opgeleverd in de begroting is zowel de sloop als de oplevering niet opgenomen.

Onderhoud in 2011

Een woning onderhouden kost geld. Dat weet elke woningbezitter. Heb je bijna 20.000 vhe's, dan is onderhoud jaarlijks een flinke kostenpost. In 2011 gaf Woonpunt ruim 16,5 miljoen uit aan het dagelijks onderhoud (klachten-, mutatie-, contract- en regulier planmatig onderhoud). Daarbovenop werd nog eens ruim 9,3 miljoen besteed aan verbeteringsonderhoud. In totaal besteedde Woonpunt in 2011 dus ruim 25,8 miljoen aan onderhoud.

Daarmee zijn kleine en grote reparaties uitgevoerd en hele straten onder handen genomen met schilderwerk, vervanging van keukens, daken, kozijnen, sanitair en cv-installaties. Daarnaast maken we woningen geschikt voor senioren. Bijvoorbeeld door liften te plaatsen bij complexen. Als dat niet kan, maken we alleen de woningen op de begane grond geschikt voor bewoning door senioren. Badkamers worden aangepakt, drempels halen we weg en zo nodig plaatsen we elektrisch bedienbare deuren zodat mensen met een rollator of rolstoel naar binnen kunnen. Belangrijk, vooral in het licht van de vergrijzing.

	Onderhoudskosten 2011 in €		Gemiddeld per vhe in eigendom	
	Dagelijks onderhoud	Verbeteringsonderhoud	Dagelijks onderhoud	Verbeteringsonderhoud
Maastricht & Mergelland	9.127.593	3.605.231	780	308
Parkstad	6.217.205	5.534.946	1.038	925
Westelijke Mijnstreek	1.166.613	113.810	809	79
Totaal	16.511.411	9.253.987	863	484

Enkele aansprekende voorbeelden van onderhoudsprojecten in 2011:

339 eengezinswoningen in Nazareth, Maastricht Noordoost zijn klaar voor de toekomst. In deze krachtwijk vernieuwde Woonpunt kozijnen en voorzag ze van dubbele beglazing. Keukens, badkamers en toiletten werden vernieuwd. Zachtboardplafonds maakten plaats voor gipsplaat. De elektravoorzieningen (groepenkast, schakelmateriaal en leidingwerk elektra) werden vervangen. En asbesthoudende materialen werden op verantwoorde wijze gesaneerd. Daarnaast konden de huurders kiezen voor een HR-combiketel en inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Bij zeventien onzelfstandige woningen in de Maastrichtse binnenstad en twintig etagewoningen in het Statenkwartier verving Woonpunt keukens, badkamers en toiletten. Ook namen we het schilderwerk onder handen en vervingen we thermostaatkranen, huistelefoons, schakelaars en binnendeuren. De entree van het complex fristen we op en we brachten nieuwe deurdrangers aan, evenals inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Bij 71 eengezinswoningen in de wijk Eyldergaard in Maastricht moesten gevels worden hersteld. Woonpunt greep de mogelijkheid aan om buitenmuurisolatie aan te brengen.

154 eengezinswoningen in de Heerlense wijk Passart kunnen weer een aantal jaren mee. De deuren en kozijnen zijn vervangen en we hebben HR++-glas aangebracht. Waar nodig hebben we badkamer, toilet en keuken vernieuwd.

In 191 eengezinswoningen in 'Vogelaarwijk' MSP in Heerlen hebben we oude verwarmingsketels vervangen door moderne combiketels met klokthermostaat en thermostaatkranen.

160 galerijwoningen en portiekflats aan het Gebrookerplein in Hoensbroek hebben een opfrisbeurt gekregen. Ramen, deuren, kozijnen en galerijvloeren zijn geschilderd en waar kozijnen moesten worden vernieuwd hebben we deze voorzien van HR++-glas.

Bij zestien eengezinswoningen in Hoensbroek, Heerlen hebben we keukens, toiletten, badkamers en plafonds vervangen. De zolders hebben we geïsoleerd, het voegwerk vernieuwd.

In Akkerweide, Heerlen hebben we bij 73 galerijwoningen badkamer, toilet en keuken vervangen. Zestien studio's in hetzelfde complex zijn geschikt gemaakt voor cliënten van Mondriaan. Hang- en sluitwerk zijn vernieuwd, binnenschilderwerk is opnieuw gedaan en lamellen en vloerbedekking zijn vernieuwd.

Verkoop huurwoningen

Per 1 januari 2011 heeft Woonpunt de verkoopfunctie gecentraliseerd in een gespecialiseerd team Verkoop. Drie makelaars organiseren de volledige verkoop van te verkopen woningen, zowel bestaande bouw als nieuwbouw, waarbij ze ondersteund worden door een interne marketingdeskundige. Ook verzorgen ze de verhuur van commercieel onroerend goed, zowel van Woonpunt als van de NV Wonen boven Winkels Maastricht. Daarnaast functioneert het team als adviseur betreffende het bepalen van markthuren van bestaande bouw en nieuwbouw.

Discussie over verkoop

In Maastricht heeft in 2011 opnieuw discussie plaatsgevonden met de gemeente over de vraag hoe verantwoord verkoop van corporatiebezit is. Met name het herstelplan van collega Servatius, dat uitgaat van verkoop van 1.800 woningen in 20 jaar, heeft geleid tot zorgen bij de lokale politiek over de betaalbare huurvoorraad. Ter illustratie: de slaagkans bij het zoeken naar een sociale huurwoning is inmiddels gedaald tot ca. 15%. Daarbij komt dat nieuwbouw van sociale huur vanwege demografische ontwikkelingen nauwelijks nog aan de orde zal zijn. Ook bestaat de vrees dat verkochte woningen gaan verloederen. Woonpunt heeft het college van B&W volledig inzicht gegeven in het verkoopbeleid alsook in de verkooppoule (alle voor verkoop gelabelde complexen). Daarover bestaat op hoofdlijnen overeenstemming. Gemeente Maastricht heeft zich – evenals veel andere gemeenten – fervent tegenstander verklaard van het kabinetsvoornemen om 75% van de corporatievoorraad te koop aan te bieden aan huurders.

Prognoses en targets

De marktsituatie voor verkoop was in 2011 in heel Nederland slecht. De onzekerheid als gevolg van de economische crisis, discussie over het afschaffen van de hypotheekrenteaf trek en de aangescherpte hypotheek eisen weerhielden mensen ervan een woning te kopen. Bij de begroting was al rekening gehouden met slechte afzetmogelijkheden. Uiteindelijk hebben we 95 van de begrote 116 woningen verkocht. De afwijking zit met name in de regio Westelijke Mijnstreek, waar slechts 8 van de begrote 26 woningen werden verkocht. De daaraan verbonden financiële target is wel nagenoeg gehaald als gevolg van het feit dat de gemiddelde opbrengst per woning hoger was dan geprognosticeerd (de duurdere woningen verkochten beter). De verkoopprognose voor de periode na 2011 is op grond van de aanhoudend slechte vooruitzichten naar beneden bijgesteld. Dat heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling van de investeringsbegroting.

Woonpunt verkoopt voornamelijk bestaande woningen. Bij nieuwbouw geldt dat we pas starten met bouwen als een vastgesteld percentage is verkocht. Bovendien wordt standaard gewerkt met koop-aannemingsovereenkomsten zodat de opstalfinanciering voor rekening van de koper komt. Het risico van nieuwbouw verkoopwoningen is daarmee voor Woonpunt beperkt, los van het feit dat het om relatief geringe aantallen gaat.

In de Maastrichtse wijk Malberg werkt Woonpunt samen met collega Servatius, AM Wonen en de Gemeente Maastricht aan herstructurering. Sluitstuk daarvan is de realisatie van ca. zevenhonderd koopwoningen in de periode tot 2018. Op grond van de huidige prognoses is zowel de planning als de beoogde opbrengst bijgesteld. Dit heeft consequenties voor de grondexploitatie waarin de vier partijen elk voor een gelijk aandeel participeren.

Stimuleringsmaatregelen

Ook in 2011 heeft Woonpunt de StartersRenteRegeling ingezet alsmede een kortingsregeling voor zittende huurders. Die korting bedraagt maximaal 10% afhankelijk van de huurduur, en tot een maximum van € 15.000. Aan de kortingsregeling is een anti-speculatiebeding verbonden. In 2011 is besloten dat ook kinderen en kleinkinderen onder voorwaarden gebruik mogen maken van de korting. In het verslagjaar werd de Starters Renteregeling bij 17 verkopen ingezet, en de korting voor huurders bij 21 verkopen.

WIF Limburg BV

In 2010 zijn het WoningInvesteringsFonds (WIF) en Woonpunt (namens de Limburgse corporaties) overleg gestart met de Provincie Limburg omtrent de mogelijkheid om als financier (met rendement) op te treden voor een WIF Limburg BV. Dit is een op te richten 100% dochter van het WIF die op basis van een combinatie van publieke/private financiering en leningen complexen van corporaties koopt zodat deze een deel van hun vermogen kunnen omzetten in liquiditeiten. Medio 2011 hebben de corporaties gezamenlijk in een memo een propositie aan de Provincie Limburg voorgelegd. Vanwege de provinciale verkiezingen en de daarop volgende portefeuillewisseling is het echter nog niet tot besluitvorming binnen de Provincie gekomen.

Beheer en dienstverlening voor derden

Woonpunt beheert niet alleen het eigen woningbezit, maar ook voor anderen. Daarnaast verleent Woonpunt diensten aan anderen. In het schema een totaaloverzicht van deze activiteiten.

Wat	Voor wie
Beheer 408 woningen en, 13 commerciële ruimten	Wonen Boven Winkels Maastricht nv
Beheer complex 12 woningen Batterijstraat Maastricht	Stichting de XII Apostelen
Werving nieuwe huurders en afsluiting huurcontracten 59 woningen en parkeerplaatsen in complex Jardin Ceramique, Maastricht	Interpolis
Beheer onroerend goed (368 woningen en 138 garages) aan de President Rooseveltlaan en Professor Cobbenhagenstraat in Maastricht	Gemeente Maastricht
Onderhoudsabbonnement woningeigenaren in Maastricht	Kopers van woningen van de voormalige stichting Tiabon
Administratieve werkzaamheden	VvE's, PIM Zuid bv, Stichting Woningburo Maastricht, Tiabon-Heusschen Projectontwikkeling bv, Wonen boven Winkels Maastricht nv (organen waarin Woonpunt participeert)
Bouwkundige advisering, technisch beheer en meestal meerjaren onderhoudsplanning	VvE's
Technisch beheer en bestuursondersteuning	Woningstichting Wittem
Projectmanagement van verbouw- en nieuwbouwprojecten	Wonen Boven Winkels Maastricht nv
Beheer 4 woningen en 3 garages Lokerstraat in Heerlen	Rabobank

Beheerwerkzaamheden	Short stay DSM
Projectmanagement MFA Margraten	Gemeente Magraten
Projectmanagement zorgcomplex Noorbeek	Vivre

Hoofdstuk 6 - Betaalbare huren

Huurbeleid

Woonpunt heeft in zijn strategisch plan 2009 – 2013 het voornemen opgenomen om naar een tweehurensysteem dan wel een ‘huur op maat’-systeem te gaan. In onze ogen is dat nog altijd het eerlijkste systeem: iedereen betaalt markthuur, maar bij een inkomen onder een bepaald niveau wordt een korting verstrekt. Zo’n systeem biedt de optimale balans tussen brede toegankelijkheid van het bezit enerzijds (geen uitsluiting) en rechtvaardigheid anderzijds (alleen korting voor wie dat nodig heeft). Dus: van subsidie op de woning naar subsidie voor de huurder. Dat voornemen is echter volledig doorkruist door de EU-regelgeving die ons dwingt woningen te (blijven) labelen. Daardoor wordt de toegankelijkheid beperkt, vallen groepen buiten de boot en wordt scheefwonen niet tegengegaan. Immers, anders dan bij een tweehurensysteem vindt een inkomenstoets in het huidige systeem niet jaarlijks plaats maar alleen bij huuraanvang.

Woonpunt heeft in 2011 het voornemen uitgesproken om waar mogelijk naar markthuur te gaan in combinatie met labeling van woningen voor sociale huur. Een eerste analyse laat zien dat de markthuur voor een deel van onze sociale voorraad onder de liberalisatiegrens ligt, en een deel daarboven. Die eerste categorie blijft tot de sociale voorraad behoren, van die tweede categorie – zo is het voornemen – wordt jaarlijks op basis van een langere termijnprognose bepaald welk deel bij mutatie kan worden geliberaliseerd. Tevens is het voornemen om woningen bij mutatie te gaan verhuren tegen markthuur, waarbij voor woningen die voor het sociale segment behouden blijven de liberalisatiegrens als maximum gaat gelden. Voor wat betreft de toewijzing gelden de richtlijnen voortvloeiend uit de EU-regelgeving. De verwachting is dat daardoor de kloof tussen ‘maximaal redelijk’ en feitelijke huuropbrengst in het sociale segment kleiner wordt. Een berekening per jaarschijf wordt in 2012 opgesteld, na actualisatie van de assetplannen per vestiging en hernieuwde vaststelling van markthuren.

Extra huurverhoging voor scheefwoners

Woonpunt onderschrijft het principe van een extra huurverhoging voor huurders in een sociale huurwoning met een inkomen dat hoger is € 43.000. Immers, een sociale huurwoning is gesubsidieerd en als de huurder die subsidie niet nodig heeft, kan dat geld beter elders worden ingezet. In 2012 bleken de benodigde gegevens niet op tijd door de Belastingdienst geleverd te kunnen worden en de politieke besluitvorming niet op tijd afgerond, waardoor de zorgvuldigheid in het gedrang kwam. Om die reden heeft Woonpunt besloten de extra huurverhoging in 2012 nog niet door te voeren.

Bereikbaarheid voor de middeninkomens

Op dit moment bestaat geen zicht op de positie van middeninkomens in ons werkgebied. De verwachting is dat deze groep in de problemen komt bij mutatie. Immers, wie nu met een middeninkomen in een sociale huurwoning zit, kan uitsluitend doorstromen naar de vrije markt of koop. De kans dat de mutatiegraad daardoor gaat dalen is niet onaannemelijk, hetgeen weer consequenties heeft voor de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep. De kans dat de alternatieven voor middeninkomens groeien achten wij zeer klein. De commerciële sector bouwt niet in het huursegment tussen € 650 en € 900 omdat daar onvoldoende rendement te halen valt. Voor corporaties wordt dat met een hogere financieringslast dan bij WSW-borging ook nagenoeg onmogelijk, ondanks hun lagere rendementseisen. In ons werkgebied, met een ontspannende

woningmarkt en dalende huurprijzen, geldt dat nog scherper: de (huur)opbrengsten dekken de (stichtings- en beheers)kosten niet. Die woningen worden dus niet gebouwd. In onze ontspannende markt is nieuwbouw sowieso nog maar beperkt aan de orde, en is de afhankelijkheid van de bestaande voorraad naar verhouding dus groot. De prijsontwikkeling in dat segment zal bepalen of middeninkomens al dan niet kunnen worden gefaciliteerd. Omdat er nog zo weinig bekend is over de effecten voor deze doelgroep heeft Woonpunt er nog geen specifiek beleid voor ontwikkeld.

In 2011 heeft Woonpunt 92% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep (huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 33.614).

Verdeling woningen in eigendom op 31-12-2011

	Maastricht en Mergelland	Parkstad / Westelijke Mijnstreek	Totaal
Niet geliberaliseerd	10.309	6.449	16.758
Geliberaliseerd	359	440	799
Totaal	10.668	6.889	17.557
% geliberaliseerd	3,37%	6,39%	4,55%

Huurachterstanden, huurtoeslag, uitzettingen en mutatiegraad

Huurtoeslag

Vestiging	Woningen < huurtoeslaggrens	Aantal woningen	Aantal huurders huurtoeslag *	% Huurders huurtoeslag	Huurtoeslag bedrag per maand	Gemiddeld bedrag huurtoeslag
Maastricht & Mergelland	10.148	10.668	2.816	28%	479.517	170
Westelijke Mijnstreek / Parkstad	6.250	6.889	1.447	23%	285.472	197
Totaal	16.398	17.557	4.263	24%	764.989	179

* Dit zijn alleen de huishoudens die via Woonpunt huurtoeslag ontvangen. Onbekend is hoeveel huurders rechtstreeks huurtoeslag ontvangen, en daarmee ook het totaal aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

Huurachterstanden

Vestiging	Huurachterstand in €	Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur
Maastricht en Mergelland	737.593	1%
Parkstad / Westelijke Mijnstreek	856.851	2,1%
Totaal	1.594.444	1,6%

Huisuitzettingen

Vestiging	Huurachterstand	Overlast	Totaal	% van aantal vho's
Maastricht en Mergelland	18	4	22	0,19%
Parkstad / Westelijke Mijnstreek	21	23	44	0,59%
Totaal	39	27	66	0,35%

Mutatiegraad

	Maastricht en Mergelland	Parkstad / Westelijke Mijnstreek	Totaal
Woongelegenheden	10.668	6.889	17.557
Mutaties	1.093	765	1.858
Totaal (in %)	10,25%	11,10%	10,58%

De mutatiegraad wordt gemeten exclusief alle strategische mutaties in het kader van verkoop en sloop (woningen die bij opzegging huurovereenkomst niet meer te huur worden aangeboden), maar inclusief het sociale huursegment, het hogere huursegment, zorgwoningen, studentenverhuur, tijdelijke gemeubileerde verhuur en tijdelijke verhuur van complexen die op termijn gesloopt worden.

Woonruimteverdeling Maastricht en Mergelland

Maastricht

In Maastricht wordt de toewijzing van sociale huurwoningen georganiseerd door het Woningburo, een samenwerkingsverband van de drie Maastrichtse woningcorporaties. Een deel van de beschikbare huurwoningen wordt gepubliceerd via een website waarop elke ingeschrevene, voor zover hij voldoet aan de eisen, kan reageren. Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning. Een ander deel van de beschikbare huurwoningen wordt rechtstreeks aangeboden aan bijzondere doelgroepen, zoals huurders die vanwege sloop gedwongen moeten verhuizen, urgent woningzoekenden (die binnen een jaar aan een passende woning worden geholpen) en woningzoekenden voor wie maatwerk noodzakelijk is. Daarnaast wenden corporaties maximaal tien procent van de beschikbare huurwoningen zelf aan, bijvoorbeeld wanneer woningtoewijzing om in te spelen op een acute situatie bij bijvoorbeeld overlast. Woonpunt heeft in 2011 vijf procent zelf aangewend.

	realisatie drie corporaties	realisatie Woonpunt
Herstructurering	184	102
Urgent	148	59
Maatwerk	83	32
Aanbodmodel	489	175
Eigen inplaatsing (max 10%)	97	22
Overige verhuringen		42

Er komen steeds minder sociale huurwoningen beschikbaar in Maastricht. Oorzaken zijn een lagere mutatiegraad in de sociale huursector, herhuisvesting in de herstructurering en verkoop. Ter illustratie: in 2011 is de poule sociale huurwoningen van Woonpunt die het Woningburo toewijst met zo'n duizend woningen toegenomen (in dat jaar heeft Woonpunt de toewijzing van alle woningen tussen de 550 en 650 per maand aan de poule van het Woningburo toegevoegd). Desondanks neemt het aantal daadwerkelijk beschikbare sociale huurwoningen al enkele jaren af. Voor 2012 is de verwachting dat in Maastricht 300 woningen nodig zijn om mensen te herhuisvesten uit sloopwoningen, waarvan 173 door Woonpunt. Hierdoor blijft er vooralsnog sprake van een gespannen verhouding tussen vraag en aanbod. Een gevolg zal zijn dat steeds minder woningen beschikbaar komen voor de 'gewone' woningzoekende. Voor 2012 wordt verwacht dat slechts 35% van de beschikbare huurwoningen regulier wordt aangeboden.

In 2011 is een onderzoek gestart naar de integratie van Woningburo Maastricht en Thuis in Limburg, het online samenwerkingsverband tussen verschillende woningcorporaties, waardoor toegewerkt kan worden naar één gezamenlijk bemiddelingsstelsel voor Limburg.

Mergelland

In het Mergelland heeft Woonpunt in het verslagjaar 116 woningen verhuurd, waarvan 92 via het aanbodmodel, 16 aan bijzondere doelgroepen en 8 aan statushouders.

Woningtoewijzing Parkstad en Westelijke Mijnstreek

Heerlen

2011 stond in het teken van de overgang per 1 april naar Thuis in Limburg (TiL). Dit is een provinciaal online verhuursysteem. Deelnemers zijn acht van de elf in de regio Parkstad Limburg werkzame woningcorporaties (68% corporatiebezet). Ze doen ook mee met hun woningen buiten Parkstad. Voor het eerst is er sprake van een integraal woningtoewijzingsstelsel in de regio Parkstad, waarbij de klant een keuze kan maken uit vier verdeelsystemen: het aanbodmodel, de loting, een optiemodel en een "direct beschikbaar" module. De laatste onder meer voor de hogere huur. Bij de livegang op 1 maart 2011 zijn 60.000 woningzoekenden vanuit individuele systemen samengebracht in Thuis in Limburg. Aan het eind van 2011 was het aantal geregistreerde woningzoekenden 32.122 waarvan 89

procent met een inkomen onder de inkomensgrens EU. In 2011 heeft Woonpunt in Heerlen 496 mensen aan een huurwoning geholpen, waarvan 61 in het kader van herhuisvesting in verband met sloop en 12 met begeleidingsafspraken (bijzondere doelgroepen).

Westelijke Mijnstreek

In deze regio werkte Woonpunt tot begin 2012 met een eigen verhuurmodel, toegesneden op de specifieke behoeften van de relevante klantengroepen. In de Westelijke Mijnstreek heeft Woonpunt met name sociale huur gericht op senioren, hogere huur en studenten. Verhuur verliep via de eigen website. Begin 2012 is Woonpunt ook in de Westelijke Mijnstreek overgegaan op Thuis in Limburg. In Westelijke Mijnstreek werkt Woonpunt gezien het geringe aantal mutaties in de sociale huursector doorgaans niet met urgenties. Medische urgenties (verhuisindicatie via WMO) probeert Woonpunt wel binnen één jaar aan een woning te helpen.

In 2011 heeft Woonpunt in de Westelijke Mijnstreek 43 sociale huurwoningen toegewezen, waarvan 1 woning via een urgentieaanvraag, 5 woningen aan statushouders, 3 woningen aan Stichting Mensen met Mogelijkheden (2 sociale huursector en 1 hogere huursegment) en 7 studio's verhuurd aan RIBW.

Hoofdstuk 7 - Zorg voor mensen

Nieuwbouw en renovatie voor senioren en andere bijzondere doelgroepen in 2011

Voor wie	wat	Met wie	Waar
Diverse doelgroepen	Projectovereenkomst afgesloten tussen Woonpunt en Gemeente Margraten voor een gecombineerd woonzorgcentrum en seniorenwoningen. Start bouw is voorzien eind 2012.	Stichting Vivre, Stichting Pergamijn, Stichting Gehandicatenzorg Limburg, gemeente Eijsden-Margraten	Bogmanplein, Noorbeek Margraten
Groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking	Verbouwing pand tot 15 studio's	RADAR	Koningin Emmaplein Maastricht
Senioren	Bouw 27 levensloopbestendige appartementen, sociale huur	n.v.t.	Kasteel Montfortstraat Nazareth Maastricht
Senioren en bijzondere doelgroep	Bouw 65 levensloopbestendige appartementen en 4 studio's, sociale huur	n.v.t.	Malbergplein, Malberg Maastricht
Senioren	Bouw 15 levensloopbestendige appartementen, sociale huur	Sevagram levert zorg op aanvraag. Bewoners kunnen ook gebruik maken van de ontmoetingsruimte aan de overzijde van de straat.	Elkenraderweg in Wijlre, Gulpen-Wittem
Senioren	Bouw 8 levensloopbestendige patiowoningen, sociale huur	n.v.t.	Jan van Houtemstraat in Wijlre, Gulpen-Wittem
Senioren	Bouw 12 levensloopbestendige appartementen, koop	n.v.t.	Valkenburgerweg in Wijlre, Gulpen-Wittem
Cliënten van Mondriaan (GGZ)	Renovatie 16 appartementen in het complex Akkerweide	Mondriaan (GGZ)	Heerlen
Jong-dementerenden	Bouw van 24 zorgplaatsen (in 4 woongroepen)	Orbis	Geleen-Zuid, Barbarastraat
Mensen met een zorgindicatie (CIZ)	Nieuwbouw 22 zorgappartementen sociale huur	Orbis Thuis	Geleen-Zuid, Barbarastraat
Cliënten psychiatrie	Nieuwbouw 36 studio's	Orbis GGZ	Stationsstraat, Sittard
20 cliënten Pergamijn, deels met lichamelijke beperkingen	Verbouwing rijksmonument (gemeenschappelijke ruimten, kantoren) met nieuwbouw woonvleugels	Pergamijn	Gouverneur van Hövellstraat, Sittard
Dak- en thuislozen	Verbouwing maatschappelijke opvang, 10 kamers nachtopvang/sociaal pension, 10 zelfstandige studio's (woontraining), crisisopvang, passantenruimte, dagopvang	Moveo, maatschappelijke opvang (Noord en Midden Limburg, Westelijke Mijnstreek	Engelekampstraat/Agnetenwal, Sittard
Senioren	Nieuwbouw 34 zorgappartementen	Proteion	Roermond

Woonwagenbewoners

Maastricht

Vanwege de afbouw van woonwagenkamp Vinkenslag heeft Woonpunt toegezegd een forse bijdrage te leveren aan het realiseren van nieuwe standplaatsen elders in de gemeente. In Maastricht heeft Woonpunt aan het einde van het verslagjaar 73 standplaatsen en 21 woonwagens/chalets. De woonwagenlocatie aan de Kasteel Oostlaan te Maastricht is per 31 december 2010 ontmanteld. Dit is het gevolg van het nieuwe wijkontwikkelingsplan voor de wijken Nazareth / Limmel en Wittevrouwenveld / Wijckerpoort (Maastricht Noord-Oost). De bewoners zijn geherhuisvest. Hiermee zijn vier standplaatsen vervallen. Het dagelijks beheer wordt uitgevoerd door Partners in Maatwerk Zuid bv, het samenwerkingsverband tussen Woonpunt en collega-corporaties Servatius en Maasvallei.

Margraten

Woonpunt heeft in Margraten achttien standplaatsen en elf woonwagens/chalets. In 2008 is besloten tot herinrichting van twee locaties voor € 1,1 miljoen, waarvan de gemeente en Woonpunt elk de helft betalen. In 2009 zijn hiervoor plannen ontwikkeld die in 2011 voor het grootste gedeelte zijn uitgevoerd. De herinrichting van de woonwagenlocatie aan de Bemelereweg is volledig afgerond. De start van de herinrichting locatie Dobbelseystraat is in 2011 gestart. Het dagelijks beheer wordt uitgevoerd door Partners in Maatwerk Zuid bv .

Gulpen-Wittem

Woonpunt heeft met Gemeente Gulpen-Wittem afspraken gemaakt over de overdracht van woonwagenlocaties aan Woonpunt, waarvoor voorbereidingen zijn getroffen in 2011. Voorwaarde voor Woonpunt is dat de overdracht budgetneutraal plaatsvindt. Het betreft drie woonwagenlocaties, bestaande uit vijftien standplaatsen en vier woonwagens/chalets (huur). Ook in deze gemeente wordt het dagelijks beheer, in opdracht van de gemeente, uitgevoerd door Partners in Maatwerk Zuid bv.

Heerlen en Westelijke Mijnstreek

In Geleen bezit Woonpunt acht standplaatsen op één locatie (Bosweg). In Heerlen bezit Woonpunt geen woonwagenlocaties. Wel heeft in 2011 enkele keren overleg plaatsgevonden tussen Gemeente Heerlen en de in die gemeente werkzame woningcorporaties (waaronder Woonpunt) over herhuisvesting van de resterende bewoners Tuindorp, onder auspiciën van medewerkers van Partners in Maatwerk Zuid bv.

Asielzoekers

Maastricht

De gemeente is verplicht om jaarlijks een aantal statushouders te huisvesten. Onder statushouders verstaan we asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen en moeten uitstromen uit de centrale opvang. Ter invulling van de taakstelling maakt de gemeente onder andere afspraken met de woningcorporaties. Voor het verslagjaar hadden de gezamenlijke woningcorporaties honderd woningen gereserveerd voor het huisvesten van statushouders. Uiteindelijk zijn 31 woningen verhuurd. Dat heeft diverse redenen:

- de door de het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) voorgedragen statushouders blijken steeds vaker elders woonruimte te hebben gevonden of weigeren woonruimte;
- de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) heeft achterstand bij de afgifte van verblijfsvergunningen of kan niet tijdig voldoen aan de formaliteiten;
- het COA kan onvoldoende statushouders voordragen voor huisvesting;
- de gemeente voert onvoldoende regie bij de invulling van de taakstelling.

Door deze externe factoren heeft de gemeente inmiddels een achterstand opgelopen bij de huisvesting van statushouders. Eind 2011 bedroeg deze achterstand 140 personen. Voor 2012 is afgesproken dat woningcorporaties gezamenlijk weer honderd woningen beschikbaar stellen. De gemeente heeft toegezegd strakker in te zetten op hun regierol.

Heerlen

Binnen de overeengekomen taakstelling moesten de gezamenlijke corporaties in Heerlen in het verslagjaar 52 personen huisvesten. Woonpunt heeft 20 statushouders aan woonruimte geholpen.

Sittard-Geleen

In 2001 heeft Woonpunt in de Westelijke Mijnstreek 9 statushouders aan woonruimte geholpen. De met de gemeente overeengekomen taakstelling was lager.

Mergelland

In de gemeente Eijsden-Margraten had Woonpunt een taakstelling van 7,5 statushouders. Er stond nog een achterstand open van 4, waarmee de totale taakstelling op 11,5 komt. In 2011 heeft Woonpunt in Margraten 10 statushouders gehuisvest. In Wijlre (gemeente Gulpen-Wittem) heeft Woonpunt in 2011 8 statushouders gehuisvest, bij een taakstelling van 6. In Valkenburg en Meerssen was de taakstelling allebei 1. In Valkenburg heeft Woonpunt aan die taakstelling voldaan.

Dak- en thuislozen

Woonpunt verhuurt diverse panden aan stichtingen die opvang verzorgen voor dak- en thuislozen.

Gemeente	stichting	doelgroep	Aantal panden/ woningen
Maastricht	Impuls	Mensen in acute noodsituatie	3 panden
Maastricht	Mondriaan Zorggroep	Ex-verslaafden	2 panden
Maastricht	Noodopvang Vluchtelingen	Uitgeprocedeerde asielzoekers	1 woning
Maastricht	Xonar	Vrouwenopvang, jongeren en minderjarige asielzoekers	12 panden
Maastricht	Leger des Heils	Mensen die na lange tijd in de opvang hebben gezeten en er weer aan toe zijn om zelfstandig te gaan wonen. Het eerste jaar met woonbegeleiding.	3 woningen
Heerlen	Stichting Rimo	Begeleid wonen	2 panden, 24 units
Heerlen	Stichting Mondriaan	Geestelijke gezondheidszorg	1 complex, 26 woningen

Heerlen	Stichting Rimo	Reactivering cliënten Rimo	3 bedrijfspanden
Sittard-Geleen	Moveoo	Sociaal pension	5 panden, 26 plaatsen
Sittard-Geleen	Moveoo	Maatschappelijk opvang	1 pand, 10 plaatsen sociaal pension, 10 studio's
Sittard-Geleen	Moveoo	Maatschappelijk opvang	1 pand, 13 kamers
Sittard-Geleen	Mondriaan verslavingszorg	Maatschappelijk opvang	1 pand (in ontwikkeling)
Sittard-Geleen	Stichting Philadelphia	Dagopvang en huisvesting	1 pand, 24 units (in ontwikkeling)

Housing Loket

In de regio Parkstad heeft zorginstelling Rimo in 2011 een start gemaakt met het inrichten van een Housing Loket specifiek gericht op reguliere huisvesting voor mensen vanuit een intramurale setting. Het betreft met name dak- en thuislozen, vrouwenopvang en ex- gedetineerden. Het Maastrichtse Housing Accomodations van het RIBW dient als voorbeeld. Housing Loket beoogt vraag en aanbod samen te brengen. Ondertussen is vanuit Thuis in Limburg, het samenwerkingsverband van een aantal Limburgse corporaties rond woningtoewijzing, tevens een Tweede Kansbeleid geïnitieerd, onder meer gericht op dezelfde doelgroep. In 2012 moet overleg over afstemming van beide systemen leiden tot duidelijk te onderscheiden werkwijzen voor de diverse doelgroepen.

Vangnet OGGZ

In de Westelijke Mijnstreek is Woonpunt met andere woningcorporaties betrokken bij het Vangnet OGGZ, dat deels als functie heeft om doelgroepen vanuit een intramurale setting naar reguliere huisvesting door te laten stromen, en deels als meldpunt fungeert voor reeds zelfstandig wonende multiprobleem huishoudens, met als doelstelling deze zelfstandig te laten blijven wonen.

Kamers met Kansen

Met Gemeente Sittard-Geleen en het Participatiehuis is in 2011 verder gewerkt aan de plannen voor een project Kamers met Kansen (KmK) in de binnenstad van Sittard. Hierbij is ook de landelijk organisatie voor KmK betrokken. Streven is om eind 2012 het voor KmK beoogde pand in gebruik te nemen. KmK is gericht op jongeren in de leeftijd van 18 tot 25 jaar die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Het gaat om jonge mensen zonder startkwalificatie en met problemen op het gebied van financiën, werk, scholing, relaties, verslaving en huisvesting. Het gaat niet om jongeren met een bepaalde zorgindicatie. Het Participatiehuis biedt deze jongeren begeleiding in het leer- en werktraject. Voor de woonbegeleiding zoeken we samenwerking met zorginstelling MOV.

Structurele samenwerking wonen en zorg

Voor wie	Wat	Met wie	Waar
Senioren	Verhuur en beheer diverse woonzorgcentra + woonzorgsteunpunt met dagopvang in de wijk Nazareth	Mosae Groep	Maastricht
Senioren	Verhuur appartementen ten behoeve van groepswonen voor alleenstaande ouderen.	SGL	Maastricht
Senioren	Verhuur van diverse woonzorgsteunpunten	Vivre	Maastricht, Margraten
Mensen met een verstandelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	RADAR	Maastricht, Margraten
Mensen met een	Ontwikkeling en verhuur van diverse	Koraal Groep	Maastricht

verstandelijke beperking en zwerfjongeren	woonprojecten met dagopvang.		
Mensen met een lichamelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang.	Stichting Fokus	Maastricht
Jongvolwassenen met een lichamelijke of psychische beperking of chronische ziekte	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Stichting Oase	Maastricht
Jeugdzorg, vrouwenopvang en opvang minderjarige asielzoekers	Advisering en samenwerking bij het opzetten van vastgoedbeleid voor deze stichting. Ontwikkeling en exploitatie diverse woongebouwen in Maastricht.	Stichting Xonar	Maastricht
Verslaafden	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Mondriaan Zorg groep	Maastricht
Vluchtelingen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Stichting Noodopvang Vluchtelingen	Maastricht
Mensen in een acute noodsituatie	Verbouwing en verhuur van drie panden t.b.v. tijdelijke opvang voor 45 personen.	Stichting Impuls	Maastricht
Studenten met autisme spectrum stoornis	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang.	Stumass	Maastricht
Doorstromers vanuit diverse zorginstellingen (GGZ, Maatschappelijke Opvang)	Aanbieden woningen met eventueel begeleiding en ondersteuning.	Housing Accomodations	Maastricht
Senioren	Ontwikkeling woonvoorzieningen binnen woonservicezones waaronder sociale alarmering.	Stichting Cicero Zorggroep	Hoensbroek
Senioren	Nieuw/verbouw woonvoorzieningen binnen woonservicezones, optimaliseren zorg en service voor bewoners.	Vivantes	Sittard-Geleen, Stein en Beek
Senioren	Participatie klussendienst Wel zo handig.	Partners in Welzijn (PIW)	Sittard-Geleen
Senioren en (jong) dementerenden	Ontwikkeling diverse woonzorgprojecten.	Orbis Thuis	Sittard-Geleen en Beek
Mensen met een verstandelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang.	Stichting Pergamijn	Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht
Dak- en thuislozen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen	Leger des Heils	Heerlen en Maastricht
Mensen die door een psychische handicap woonbegeleiding nodig hebben	Woonbegeleiding door RIBW voor huurders van Woonpunt. Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten. Aanbieden van woningen aan ex-psihiatrische patiënten in het project Housing Accomodation.	Regionale Instelling voor Beschermende Woonvormen (RIBW)	Sittard-Geleen en Maastricht
Mensen met een verstandelijke beperking en zwerfjongeren	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang + beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Koraal Groep	Heerlen en Maastricht
Verslaafden	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen en dagopvang.	Mondriaan Zorg Groep	Heerlen en Maastricht
Mensen die geen dak boven het hoofd hebben of die niet in staat zijn volwaardig deel te nemen aan de samenleving	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van (groeps)begeleid wonen.	RIMO Parkstad	Heerlen
Gezinnen met meervoudige problemen	Plan van aanpak met aandacht voor herhuisvesting en individuele begeleiding.	Veiligheidshuis, Flexteam, politie, gemeente Heerlen	Heerlen
Buurtbewoners met een onderling conflict van niet ernstige aard	Buurtbemiddeling helpt buurtgenoten in conflict om met elkaar het gesprek aan te gaan en samen tot een goede oplossing van het probleem te komen.	Alcander	Heerlen
Overlastveroorzakers of bewonersconflicten van ernstige aard	Gezamenlijke aanpak van de problemen op individueel niveau, waarbij de betrokken netwerkpartners structureel overleggen.	Veiligheidshuis, Flexteam, politie	Heerlen
Mensen met een handicap / autistische stoornis	Begeleiding bij huisvesting.	MEE Zuid-Limburg	Heerlen
Voogden van bewoners	Casuïstiek overleg met diverse andere partijen.	Koraalgroep / Gastenhof	Heerlen
Doven en slechthorenden	Bouw en verhuur inloophuis voor cliënten in Geleen (2009). Plus overeenkomst woningverhuur voor deze doelgroep in nabijheid inloophuis, in samenwerking met ZO Wonen.	Geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening voor doven en slechthorenden	Sittard-Geleen

		(GGMD)	
Mensen met een verstandelijke beperking	Verhuur van ruimte dagbesteding (ambulante zorg) in Sittard.	Dichterbij	Sittard-Geleen
Mensen met psychische problemen	Verhuur van dagopvang. Huisvesting chronische patiënten.	Orbis GGZ	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten.	Stichting WonenPlus	Sittard-Geleen
Jongeren met een verstandelijke beperking	Verhuur 8 appartementen en gemeenschappelijke ruimten in Ophoven.	Stichting Woonproject Ophoven (ouderinitiatief)	Sittard-Geleen
Psychiatrie	Samenwerking met Vangnet OGGZ (bekostiging 1 fte door SWWM).	GGD	Sittard-Geleen
Jeugdzorg, vrouwenopvang en opvang minderjarige asielzoekers	Ontwikkeling en exploitatie diverse woongebouwen.	Stichting Xonar	Sittard-Geleen en Maastricht
Dak- en thuislozen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen. Verhuur sociaal pension in Oud Geleen. Ontwikkeling centrum voor maatschappelijke opvang in Sittard. Verhuur groepswoningen.	Stichting Maatschappelijke Opvangvoorzieningen Limburg (MOVEOO)	Sittard-Geleen
Senioren	Verhuur appartementen voor zorgbehoevende senioren.	Proteion	Roermond
Mensen met een lichamelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang.	Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL)	Sittard-Geleen, Noorbeek (gemeente Margraten)

Roos regelt prettig wonen

De samenleving verwacht dat corporaties hun verantwoordelijkheden nemen op het sociaal-maatschappelijk taakveld. Ze vormen immers een belangrijke schakel in het netwerk van ketenpartners. Daarom participeert Woonpunt samen met collega-corporatie Maasvallei en RIBW Heuvelland en Maastricht in de organisatie Roos. Roos regelt voor leden diverse diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, zoals een verhuis- en tuinservice, klussendienst en huishoudelijke en administratieve hulp (ook PGB). Roos verwijst niet door maar vraagt voor haar klanten offertes aan, regelt de organisatie, is vraagbaak, gaat op zoek naar de vraag achter de vraag, probeert (ambtelijke) processen te versnellen en handelt de aanvraag af middels het versturen van de factuur. Daarnaast regelt Roos aantrekkelijke kortingen voor leden met als doel maandelijkse lastenverlaging. Roos werkt zonder winstoogmerk.

In 2011 heeft Actiz Aedes Kenniscentrum onderzoek gedaan naar de meerwaarde van Roos. Daarbij is Roos een schoolvoorbeeld van slim samenwerken in wonen, welzijn en zorg genoemd. Uit het onderzoek kwam onder andere naar voren dat het gebruik van de kortingspas leden een voordeel oplevert van gemiddeld € 150 per jaar. Met de huidige klanten gaat het dan qua besparing om een jaarbedrag van € 555.000 (na invoering van het gratis lidmaatschap voor de huurders van Woonpunt, Maasvallei en RIBW, per 1 januari 2012, kan dat op lopen tot € 3,9 miljoen). Daarnaast concludeerde Actiz Aedes Kenniscentrum dat door de inzet van Roos op dit moment al gemiddeld tien tot vijftien huurders per jaar langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Het maatschappelijk rendement per jaar per vijftien huurders bedraagt € 250.000 (aanvragen PGB, hulpmiddelen regelen, WMO-aanpassingen verzorgen, inzet klussendienst). Tot slot kunnen de personeelskosten van vennoten met € 100.000 per jaar dalen.

Hoofdstuk 8 - Kansen voor de regio

Huisvesting voor kenniseconomie

Woonpunt vindt dat corporaties als maatschappelijke ondernemingen een bijdrage moeten leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling van het eigen werkgebied. Dat moet natuurlijk wel passen binnen de kerntaken. Concreet: de regio Zuid-Limburg richt zich op de ontwikkeling van de kenniseconomie, Woonpunt draagt daaraan bij door voor de juiste huisvesting te zorgen. Meer specifiek: we zorgen voor kwalitatieve studentenhuisvesting en voor gemeubileerde en ingerichte tijdelijke woonruimtes voor kenniswerkers.

Zuid-Limburg is in trek bij studenten, zowel nationale als internationale. Zowel in Maastricht als Sittard-Geleen neemt de vraag naar goede en betaalbare studentenhuisvesting dan ook toe. In Maastricht en Sittard-Geleen is Woonpunt inmiddels de grootste aanbieder van studentenhuisvesting en het aantal eenheden zal de komende jaren alleen maar groeien. Daarbij kiezen we bewust voor renovatie van vaak beeldbepalende panden omdat we daarmee tegelijk een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van binnensteden. Dit sluit ook aan bij de beleidslijn van de betreffende gemeenten. Een deel van deze renovatie realiseren we via de NV Wonen boven Winkels Maastricht, waarin we samenwerken met de Universiteit Maastricht en de Gemeente Maastricht. De NV zal binnenkort haar vijfhonderdste woning in ontwikkeling nemen.

Customised Housing Services

Onder de naam Customised Housing Services (CHS) biedt Woonpunt tijdelijke huisvesting voor mensen die voor studie, stage of werk tijdelijk in Zuid-Limburg verblijven. Het gaat om woningen, appartementen en studio's die volledig gemeubileerd en ingericht zijn, van theelepels tot gordijn en van LCD-tv tot strijkplank. Een internetaansluiting spreekt voor zich. Daarnaast bieden we allerlei bijbehorende services aan, waarmee we bedrijven, opleidingsinstituten en andere partijen een boel werk uit handen nemen.

In 2008 is Woonpunt met CHS begonnen met veertig studio's in Sittard, bestemd voor stagiairs van DSM en Sabic. Daarna volgden veertien studio's aan de Markt in Sittard, een aantal appartementen in Geleen en dertig kamers in het voormalige AMVJ-hostel in Geleen, speciaal gericht op tijdelijke huisvesting van Oost-Europese arbeidsmigranten.

In 2010 is CHS in Maastricht geïntroduceerd met 35 studio's aan de Markt. Tevens is in dat jaar met 26 woningen de tijdelijke huisvesting van zo'n honderd scholieren van het United World College (UWC) gerealiseerd. In 2011 zijn binnen de formule van CHS nog eens 24 studio's toegevoegd in panden aan de Batterijstraat en de Grote Gracht in Maastricht.

Verder zijn er plannen voor studio's aan de Boschstraat en Bourgognestraat in Maastricht, de Putstraat in Sittard en Rijksweg-Centrum in Geleen. Tot slot overwegen we de komende jaren in de regio Parkstad tijdelijke huisvesting uit te breiden voor buitenlandse militairen, gedetacheerd bij het JFC in Brunssum.

Studentenhuisvesting Maastricht

In Maastricht hebben we in 2011 3 complexen opgeleverd met 13 ongemeubileerde woningen voor studenten en 69 ingerichte woningen voor studenten/expats. De komende jaren zal Woonpunt in Maastricht nog zo'n honderd woningen voor deze doelgroep toevoegen. Verder is in het verslagjaar

het aantal woningen uitgebreid voor de huisvesting van scholieren van United World College (UWC). Woonpunt bouwt voor UWC woongebouwen nabij de Geusselt in Maastricht. In afwachting van de oplevering in 2013 heeft Woonpunt de studenten voor enkele jaren in 39 ingerichte studio's in de binnenstad gehuisvest.

Om studentenwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep hebben wij in 2011 een onderzoek laten uitvoeren naar de toepasbaarheid van campuscontracten. Bij een dergelijk contract gaat de student-huurder ermee akkoord de studentenwoning te verlaten na afronding van de studie. Uit het onderzoek bleek dat het toepassen van campuscontracten op selectieve schaal, met name bij complexen in de Maastrichtse binnenstad die bij de doelgroep in trek zijn, resultaat zou hebben. In 2012 wordt een eventuele implementatie ervan bekeken.

Kwaliteit

Studenten willen graag op een leuke locatie wonen in een goed onderhouden woning tegen een betaalbare prijs. Woonpunt kiest daarom bij nieuwbouw voor studio's met eigen keuken en badkamer en gezamenlijke ruimtes met wasmachines en –drogers. De huurprijs blijft binnen de normen voor de huurtoeslag. Om de kwaliteit op peil te houden plegen we intensief sociaal en technisch beheer. Onze beheerders zijn vaak aanwezig in de studentencomplexen en voeren naast controles ook overleg met bewoners. In 2011 hebben we in meerdere complexen grootschalig onderhoud uitgevoerd om de kwaliteit van het pand en de woningen te verbeteren. Daarnaast hebben we in Maastricht samen met de Brandweer Zuid-Limburg in zes complexen ontruimingsoefeningen gehouden. Hiermee willen we studenten bewust maken van brandgevaar. Tegelijkertijd is het ook een goede oefening voor ons zelf, de brandweer en de bewoners.

Studentenhuisvesting Sittard-Geleen

Sittard heeft 6.500 hbo'ers. Uit de landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2011 blijkt dat het aandeel uitwonende studenten in Sittard in 2010 achterblijft bij het landelijke gemiddelde. Voor de periode tot 2020 wordt echter een sterke groei voorzien (73%). Daar komt nog bij de toenemende huisvestingsvraag van aanverwante doelgroepen: mbo-studenten, kenniswerkers van de Chemelot Campus en sporttalenten van de Sportzone Limburg.

In 2011 hebben we met de Gemeente Sittard-Geleen een gezamenlijke opdracht verstrekt voor de uitvoering van de Studentenmonitor Sittard. De resultaten van de online enquête wijzen op een grote behoefte aan kwalitatief betere huisvesting. De uitgezette koers van Woonpunt en de gemeente – het toevoegen van betaalbare, zelfstandige studio's – sluit goed aan bij die uitkomst. Kamerpanden met gemeenschappelijke voorzieningen zijn bij de Sittardse studentenpopulatie niet populair.

Woonpunt en de Gemeente Sittard-Geleen pakken gezamenlijk de transformatie aan van het nu nog verloederde gebied Stationsstraat/Steenweg tot studentenwijkje. Er komen 43 studio's voor studenten. Hierdoor stijgt het aantal studentenstudio's van Woonpunt in deze stad in 2012 tot circa 130. In de Stationsdwarsstraat bouwen we nog eens 14 studenteneenheden. Ook op andere plekken in de Sittardse binnenstad willen we studentenstudio's toevoegen, onder meer in de vorm van Wonen boven Winkels.

Op het gebied van voorzieningen voor studenten valt er in de Sittardse binnenstad nog veel te verbeteren. Dit krijgt zijn beslag in de periode rond 2016, als de nieuwbouw van de gecombineerde

hbo-gebouwen met bibliotheek, museum en filmhuis ('De Dobbelsteen') aan de oude binnenstad realiteit wordt.

KWH-huurlabel studenten

Een goede dienstverlening is afgestemd op de doelgroep. Studenten hebben niet alleen specifieke wensen op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van communicatie en dienstverlening. Om die wensen en behoeften in kaart te brengen heeft Woonpunt deelgenomen aan de innovatie van het bestaande KWH-huurlabel. In landelijke samenwerking met andere grote studentenhuysvesters zijn aparte vragenlijsten opgesteld om te meten hoe studenten de dienstverlening waarderen en wat op dit gebied beter kan. Ook op het gebied van communicatie slaat Woonpunt nieuwe wegen in. Studenten willen liefst per e-mail, sms of social media geïnformeerd worden. Onze woonconsulenten maken hiervan dan ook steeds meer gebruik. In 2011 hebben we een Facebook-pagina ontwikkeld, die binnen één maand door ongeveer een derde van onze studenten *geliked* werd.

Lidmaatschap Kences

Woonpunt is per 1 januari 2012 lid geworden van Kennis Centrum Studentenhuisvesting (Kences), een brancheorganisatie voor studentenhuysvesters in de corporatiesector. De deelnemende organisaties zijn in bijna alle studentensteden actief en huysvesten samen ruim 60.000 studenten. Kences richt zich op onderzoek, kennisuitwisseling, gezamenlijke probleemaanpak en productvernieuwing. Met onze deelname willen wij graag, middels de brede uitwisseling die binnen Kences plaatsvindt, de studentenwoningen en dienstverlening nog beter afstemmen op de doelgroep.

Expeditie 2040

Woonpunt heeft in 2011 deel genomen aan Expeditie 2040. In dit project van Gemeente Sittard-Geleen, Gemeente Stein, Chemelot Campus, Stamicarbon, Rabobank Westelijke Mijnstreek en Woonpunt probeerden de deelnemers erachter te komen hoe je de regio aantrekkelijk houdt als woon- en werkomgeving. Hoe kun je kenniswerkers aantrekken en vasthouden? Waarmee verdienen de bewoners van de regio hun inkomen in 2025? Hoe werken en wonen zij? Hoe ziet er de regio in 2040 uit? Met deze verkenning hopen betrokken partijen bouwstenen te verkrijgen voor een te ontwikkelen visie op de transitie van de regio tot kennisregio (als onderdeel van Brainport Zuidoost Nederland).

Hoofdstuk 9 - Governance

Governancecode woningcorporaties

Corporaties hebben geen aandeelhouders die kunnen meebeslissen over de koers van de organisatie. Ze krijgen geen subsidies en hoeven dus niet aan allerlei subsidievoorwaarden te voldoen. Extern toezicht wordt uitgeoefend door het CFV (voorlopig alleen op financiële continuïteit) en het Ministerie van BZK (vooral op 'opereren binnen de krijtlijnen van het BBSH'). Daardoor is een belangrijke rol weggelegd voor de eigen raad van commissarissen als het gaat over zaken als feitelijke prestaties, risicomanagement en beleidskeuzes.

De raad van commissarissen van Woonpunt kiest ervoor om zich vooral te richten op systeemtoezicht: zij toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks (zoals een facilitaire benchmark en Corporatie in Perspectief), kwartaal- en jaarrapportages, externe metingen (zoals imago-onderzoek, KWH en visitatie), oordelen van derden (zoals de managementletter van de extern accountant en oordeelsbrieven van extern toezichthouders) en overleg over beleidskeuzes met anderen in en buiten de organisatie dan de bestuurder (ondernemingsraad, vestigingsdirecteuren, projectleiders, huurdersverenigingen). Daarnaast laat de raad van commissarissen zich intensief door het bestuur informeren over beleid, actuele issues en ontwikkelingen. Leidraad in haar toezicht is de maatschappelijke opgave en de mate waarin Woonpunt daarin een bijdrage levert, binnen de kaders van wet- en regelgeving en financiële continuïteit.

Woonpunt onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Deze code heeft op 1 juli 2011 een aantal wijzigingen ondergaan. Zo besteedt de herziene code meer aandacht aan risicobeheersing en toezicht op verbindingen. Verder is de maximale zittingstermijn van de leden van de raad van commissarissen teruggebracht tot twee maal vier jaar (was drie maal vier jaar). Hiervoor geldt overigens een overgangsregeling. Ook zijn de onafhankelijkheidscriteria betreffende de rvc aangescherpt. Aan het einde van het verslagjaar zijn de afwijkingen binnen Woonpunt ten opzichte van de herziene code in beeld gebracht. Zo ontbreekt er een toetsingskader voor verbindingen en investeringen. Besloten is om de ontwikkeling hiervan af te stemmen op de uitwerking van de herziene Woningwet in de op te stellen AMvB's. Verder dient de profielschets voor leden van de rvc te worden geactualiseerd. De rvc zal daartoe in 2012 nadere besluiten nemen.

Organisatie, raad van commissarissen en bestuur

Organisatie

Woonpunt is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. In de loop van 2011 heeft Woonpunt het aantal vestigingen gereduceerd tot twee: Maastricht & Mergelland en Westelijke Mijnstreek/Parkstad. De directeuren van deze vestigingen vormen samen met de bestuurder de directie. Aan de besprekingen van de directie nemen verder als adviseurs deel de managers Vastgoedontwikkeling, Financiën & Control en Centrale Diensten en de bedrijfsleider Serviceonderhoud. Het organisatieschema is opgenomen in hoofdstuk 1.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit zeven personen en heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woonpunt en de met haar verbonden ondernemingen. Daarnaast staat zij het bestuur met raad ter zijde. De raad van commissarissen van Woonpunt heeft een auditcommissie en een remuneratiecommissie ingesteld. In het verslag van de raad van commissarissen zijn de taak en werkwijze van de raad nader beschreven, evenals de wijze waarop de raad hieraan in 2011 invulling heeft gegeven. Ook is hierin van beide commissies een kort verslag opgenomen.

Het bestuur

Het bestuur bestaat uit de algemeen directeur-bestuurder, mevrouw M.L.H. Depondt-Olivers. Haar benoeming loopt tot september 2014.

Taak en werkwijze

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- de realisatie van de doelstellingen
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van deelnemingen

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe belangen af van betrokkenen. Het bestuur verschaft de raad van commissarissen tijdig de informatie die de raad nodig heeft voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Woonpunt. Het bestuur rapporteert hierover aan de raad van commissarissen en de door deze raad ingestelde auditcommissie en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met hen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 8 van de statuten van de Stichting Woonpunt omschreven.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstremming tussen Woonpunt en de bestuurder wordt vermeden. De statuten bevatten in artikel 6 een uitwerking van dit uitgangspunt. In 2011 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden

In 2009 is de meerjaren strategienota 2009-2013 vastgesteld. Deze strategienota is eind 2010 herijkt. Afgeleid van de strategienota zijn meerjarenplannen op tactisch niveau opgesteld. Deze vormen naast de jaarplannen de basis voor het maken van prestatieafspraken met vestigingsdirecteuren en afdelingsmanagers.

Horizontale dialoog

Woonpunt heeft regulier overleg met tal van belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen. De volgende categorieën kunnen o.a. tot deze belanghebbenden worden gerekend:

- bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De algemeen directeur-bestuurder van Woonpunt is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. De algemeen directeur- bestuurder is verder verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren. Adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar is de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals risico's waaraan Woonpunt is blootgesteld. De belangrijkste componenten van de interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- regelmatige risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie (inclusief fraude-risico analyse);
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- aanwezigheid c.q. publicatie op de website van een integriteitscode en klokkenluidersregeling en van een klachtenregeling –en commissie;
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering.

Als gevolg van de toenemende aandacht voor en het gebruik van social media is de integriteitscode geactualiseerd.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de algemeen directeur-bestuurder. Deloitte is voor een periode van vier jaar benoemd tot extern accountant van Woonpunt. De algemeen directeur-bestuurder en de auditcommissie maken ten minste één maal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de auditcommissie bij waarin het verslag van de

externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de advisering met betrekking tot de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevestigd door de auditcommissie.

Visitatie

Binnen de branche geldt de afspraak dat elke corporatie zich elke vier jaar extern laat visiteren. Vanwege twee fusietrajecten (waarvan de laatste in 2008 niet doorging) hebben we pas in 2009 voorbereidingen getroffen voor de visitatie. Op basis van een door de raad van commissarissen goedgekeurd plan van aanpak is gekozen voor Ecorys als visitator. Ecorys heeft de visitatie in 2010 uitgevoerd en de bevindingen begin 2011 gepresenteerd.

Ecorys heeft onze maatschappelijke prestaties beoordeeld en vergeleken met wat we hebben beloofd (presteren naar ambities en doelstellingen), met wat er in ons werkgebied moet gebeuren (presteren naar opgave), met wat we kunnen betalen (presteren naar vermogen) en met wat stakeholders van onze maatschappelijke prestaties vinden (presteren volgens stakeholders). Ook is gekeken naar hoe we onze governance hebben geregeld.

De scores van Woonpunt:

Presteren naar ambities en doelstellingen	7,7
Presteren naar opgave	7,5
Presteren naar vermogen	6,9
Presteren volgens stakeholders	7,5
Presteren ten aanzien van governance	7,8
Gemiddeld cijfer	7,5

Uit de visitatie bleek dat Woonpunt een proactieve houding heeft ten opzichte van gemeenten als het gaat om het maken van prestatieafspraken. Ook blijkt dat we op het deelgebied duurzaamheid (als onderdeel van presteren naar ambities en doelstellingen) hoog scoren: 8,4. Een eveneens hoge uitschieter is het oordeel van stakeholders over onze inspanningen voor bijzondere doelgroepen in de regio Sittard-Geleen (rapportcijfer: 9).

Leerpunten zijn er ook: uit de visitatie bleek dat wij onze eigen doelstellingen soms SMART-er kunnen formuleren en dat er soms onduidelijkheid bestaat bij stakeholders over de mate van zelfstandigheid van vestigingen. Verder hebben stakeholders de hoop en verwachting uitgesproken dat wij onze voortrekkersrol bij de Zuid-Limburgse opgave in het kader van bevolkingskrimp breder gaan inzetten.

Last but not least: het enige cijfer dat onder een 7 scoort is dat van presteren naar vermogen. Dit is grotendeels terug te voeren op efficiency. In de gemeten periode (2006 tot en met eerste helft 2010) waren de bedrijfslasten per vhe gemiddeld hoger dan van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Ecorys erkent wel dat efficiency inmiddels een belangrijk thema is binnen Woonpunt en dat enkele ingrijpende acties in gang zijn gezet, zoals de centralisatie van backofficefuncties (afgerond), deelname aan facilitaire benchmark en implementatie van een nieuw ERP-systeem.

Over de uitkomsten van de visitatie is rechtstreeks gecommuniceerd naar stakeholders. Verder is een nieuwsbericht geplaatst op de website en hebben we het integrale visitatierapport via de website openbaar gemaakt.

Hoofdstuk 10 - Financieel beleid

Ontwikkelingen in 2011

Eurocrisis, een woningmarkt die op slot zit, discussies over ingrijpende hervorming van de woningmarkt, mogelijke veranderingen in de hypotheekrenteaftrek, strengere regels voor particulieren en bedrijven om financiering te krijgen en de vele miljarden bezuinigingen die deze regering gaat doorvoeren. Al deze ontwikkelingen kunnen een negatieve invloed hebben op de resultaten van Woonpunt. In onzekere tijden is een gezonde financiële positie en financiële continuïteit cruciaal. Daarom hebben wij in 2011 zowel ons beleid als onze p&c-instrumenten nog preciezer gericht op het aansturen van onze kasstromen.

Naast solvabiliteit is voor Woonpunt de operationele kasstroom de belangrijkste parameter om een gezonde financiële situatie te borgen. Niet het boekhoudkundige resultaat is immers bepalend voor het voortbestaan van Woonpunt maar de reële kasstromen. In 2012 scherpen we het beleid- en beheerinstrumentarium nog meer aan om de sturing beter te baseren op de verwachte kasstroomeffecten van voorgenomen investeringsbeslissingen.

In 2012 zetten we in op het verbeteren van de effectiviteit en efficiency door het stroomlijnen van de bedrijfsprocessen, ondersteund door het nieuwe ERP-systeem. De resultaten van deze verbeteringslag moeten een betere kasstroompositie opleveren en daarmee het investeringsvolume verhogen. Dit zal een gedeeltelijke compensatie vormen voor de uitgaande kasstroom richting Rijk als de jaarlijkse heffing van € 3,2 miljoen moet worden afgedragen.

Ook formuleren we in 2012 via benchmarks en met behulp van collegiaal overleg met Limburgse collega corporaties best practices om de bedrijfslasten terug te dringen.

Richtlijn voor de jaarverslaglegging RJ 645

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ) de vernieuwde Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. De richtlijn is voor het eerst van kracht voor het boekjaar 2012, maar eerdere toepassing is toegestaan en wordt aangeraden. Met name op het gebied van waardering van het vastgoed kan de impact van de nieuwe richtlijnen fors zijn. Woonpunt rapporteert in 2011 nog conform de oude richtlijn en zal met ingang van 2012 overstappen naar de nieuwe richtlijn. Waarom pas in 2012 naar de nieuwe regels? Woonpunt wil niet enkel aan de eisen voldoen maar een weloverwogen keuze maken welke waarderingsgrondslag van het vastgoed het meeste inzicht biedt omtrent de effecten van beleidsbeslissingen op de waarde van het vastgoed. Bovendien moet de waarderingsgrondslag optimaal aansluiten bij de manier waarop Woonpunt vastgoed beheert. Binnen Woonpunt is een werkgroep ingesteld die 2012 gebruikt om de gewijzigde richtlijnen in onze administratie en verslaglegging te implementeren.

Fiscale strategie

Woonpunt heeft in 2011 de fiscale strategie vastgesteld en geïmplementeerd. Een strategie gericht op fiscale optimalisatie en transparantie met als kernwoorden:

- Fiscale optimalisatie. Optimaal gebruik maken van mogelijkheden die de (interpretatie van) wet en regelgeving biedt. Fiscaliteit mag echter nooit leidend zijn in een beslissing. Volkshuisvestelijke aspecten staan voorop.

- Transparantie. Waar Woonpunt een standpunt inneemt dat mogelijk strijdig is met het standpunt van de belastingdienst, zoeken we *vooraf* contact met de belastingdienst om ons standpunt voor te leggen en te bespreken. Het in te nemen standpunt moet te allen tijde verdedigbaar zijn.
- In control. Woonpunt wil fiscaal in control zijn, risico's en kansen moeten afgedekt zijn. Afwijkingen moeten inzichtelijk zijn.

Tax Control Framework en covenant Horizontaal Toezicht

Woonpunt wil fiscaal in control zijn. Om dit te bereiken is in 2009 gestart met het projectplan Tax Control Framework. In 2011 is het Tax Control Framework geïmplementeerd. In samenwerking met de fiscale autoriteiten en in overleg met de fiscale adviseur heeft Woonpunt de verbeterpunten geïnventariseerd die minimaal moesten worden opgepakt om te kunnen komen tot een concreet Tax Control Framework en horizontaal toezicht. De inventarisatie gaf aan waar de sterktes en zwaktes op fiscaal gebied lagen en welke mogelijke risico's hieruit voortvloeien. Vanuit deze analyse heeft Woonpunt een aantal verbeterpunten geïdentificeerd, geclusterd naar vier aspecten:

1. Het ontbreken van een duidelijke geformuleerde fiscale strategie. Woonpunt had wel een fiscale strategie maar deze lag niet eenduidig vast. De fiscale strategie is in 2011 vastgelegd en vastgesteld.
2. Kennis en mensen. Fiscale kennis was beperkt tot een beperkt aantal medewerkers. Om dit probleem het hoofd te bieden heeft Woonpunt in 2011 een aantal fiscale trainingen laten verzorgen specifiek gericht op de processen waar de cursusdeelnemers bij betrokken waren.
3. In 2011 heeft er een update van de procesbeschrijvingen plaats gevonden waarbij fiscale aspecten een duidelijke plaats in de beschrijving gekregen hebben.
4. Er zijn afspraken gemaakt over kennisdeling middels intranet, mails en periodiek overleg.

Na het implementeren van de verbeterpunten heeft Woonpunt een covenant Horizontaal Toezicht afgesloten met de belastingdienst. Horizontaal toezicht houdt in dat de Belastingdienst en belastingplichtige open en transparant samenwerken, snel trachten onderlinge discussiepunten af te werken, waarbij de Belastingdienst haar toezicht onder andere baseert op vertrouwen en het stelsel van intern toezicht binnen de belastingplichtige. Het voordeel voor de belastingplichtige is dat men snel antwoord krijgt over geschillen en er niet meer gediscussieerd wordt over het verleden maar over het heden en de toekomst. Van corrigeren achteraf naar toetsing vooraf. Op die manier ontstaat veel sneller zekerheid en is de organisatie beter in control. De Belastingdienst heeft gesprekken gevoerd met een aantal geledingen binnen Woonpunt om een gevoel te krijgen bij de fiscale houding van de organisatie. Daarnaast heeft de Belastingdienst de opzet van de processen en interne controle van Woonpunt getoetst en op basis hiervan geconstateerd dat Woonpunt een geschikte partner was om een covenant horizontaal toezicht mee te sluiten. Dit alles heeft er toe geleid dat op 5 december 2011 het covenant is ondertekend.

Maatschappelijk investeren

Om onze kerntaak te kunnen uitvoeren moet Woonpunt onrendabel investeren. Dit wil zeggen dat sociale huurwoningen onder de kostprijs worden verhuurd. Het deel dat niet wordt terugverdiend, noemen we de 'onrendabele top'. Ook andere investeringen, onder andere in leefbaarheid en sociale stijging, worden vaak niet financieel terugverdiend. Woonpunt vindt dat alleen bij sociale

woningbouw sprake mag zijn van een onrendabele top. De vigerende investeringsnota (en ook de concept nieuwe investeringsnota) geven hier duidelijke interne richtlijnen voor.

In 2011 heeft Woonpunt 114 sociale woningen gebouwd met een totaal van € 1 miljoen aan onrendabele toppen. De investeringen buiten de sociale woningbouw en in maatschappelijk vastgoed hebben conform vastgesteld beleid in 2011 niet geleid tot afboekingen.

In de meerjarenbegroting tot en met 2016 is rekening gehouden met een totale onrendabele top van ruim € 5,6 miljoen op een totaal van 966 woningen met een totaal investeringsbedrag van € 186 miljoen.

In 2012 stelt Woonpunt een nieuwe investeringbeleid vast waarin zoals eerder vermeld de besluitvorming nog meer gebaseerd is op de kasstroomeffecten van de investering op de lange termijn. In het nieuwe beleid geven we ook per woninginvestering grenzen aan voor acceptabele niveaus van onrendabele afboekingen.

Treasury

Afgelopen jaar

Woonpunt heeft een treasury-statuuut. In dit statuut staan de interne kaders waarbinnen de treasury-activiteiten zich moeten afspeelen. In 2010 heeft de laatste actualisatie plaatsgevonden. Elk jaar keurt de rvc een treasury-jaarplan goed. Maandelijks beoordeelt een interne treasury-commissie aan de hand van de interne en externe kaders zowel de afgesloten als ook de voorgenomen transacties. Ieder jaar wordt aan de raad van commissarissen een evaluatie en decharge voorgelegd betreffende het achterliggende jaar. Ook voor 2011 heeft de raad van commissarissen decharge verleend (op 20 maart 2012). Alle handelingen in 2011 voldeden aan de bepalingen van het treasury-statuuut.

Doelstelling treasury en derivaten

Een van de belangrijkste doelstelling van de treasury binnen Woonpunt is om de rente gedurende een zo lang mogelijke periode zo voorspelbaar mogelijk te houden, tegen een zo laag mogelijk tarief. Middelen om dat doel te bereiken zijn het aangaan van financieringen met een lange rentevaste looptijd of het inzetten van rentederivaten. Begin 2012 zijn derivaten negatief in het nieuws gekomen. Collega-corporatie Vestia gebruikte de derivaten niet alleen om risico's af te dekken maar ook om te speculeren. Door de historisch lage rentestand is Vestia in de problemen gekomen. Uiteraard kwam de vraag van onze stakeholders en van de pers of Woonpunt ook risico loopt. De situatie is echter niet vergelijkbaar. Ook Woonpunt heeft in 2011 een tijdelijk bijstorting moeten doen, maar die leidde niet tot liquiditeitsproblemen.

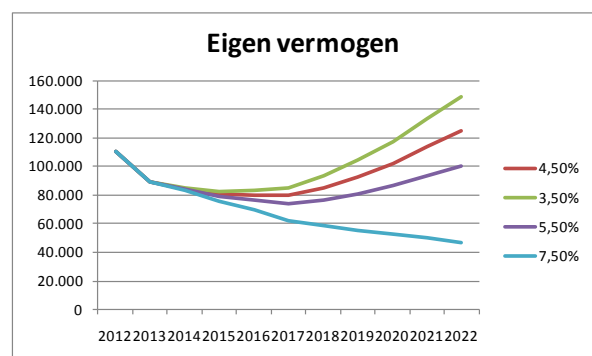
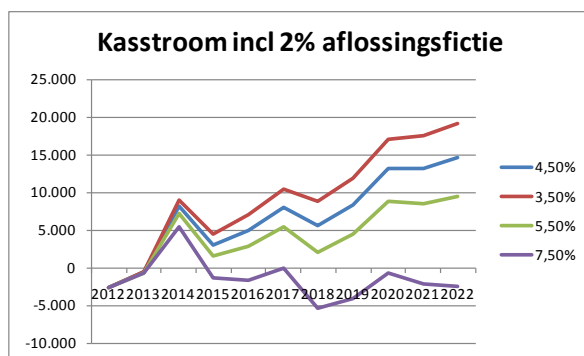
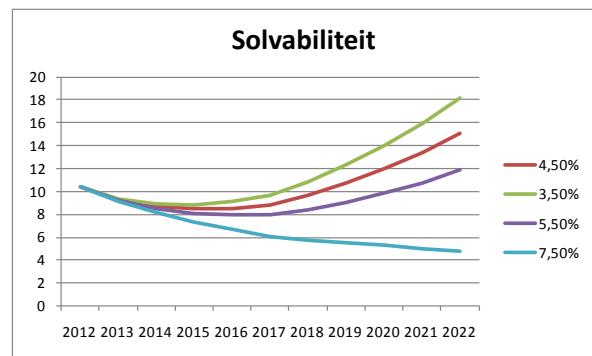
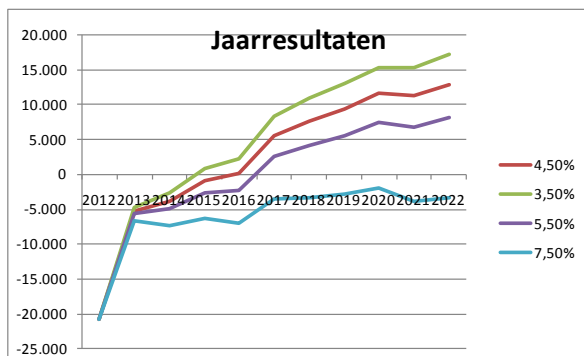
Woonpunt heeft bij één partij de verplichting om bij een hoge negatieve marktwaarde van de afgesloten derivaten als gevolg van de lage rentestand geld te storten als borgstelling voor toekomstige verplichtingen. Per balansdatum bedroeg de bijstorting € 10,7 miljoen.

Het storten van collateral is een tijdelijke zaak. Naargelang de tijd verstrijkt en/of de rente oploopt wordt het gestorte collateral door de bank teruggestort. Om liquiditeitsrisico's in de toekomst te voorkomen heeft Woonpunt acties uitgezet om het storten van collateral verder te beperken. In juni 2012 heeft Woonpunt twee derivaten met stortingsplicht omgezet naar een lening, waardoor de stortingsplicht aanzienlijk is gedaald. Het WSW heeft hiervoor toestemming gegeven.

Rentegevoeligheid

Woonpunt streeft ernaar de rente zo lang mogelijk zo voorspelbaar mogelijk te houden. We willen niet gevoelig zijn voor renteschommelingen. Om inzicht te krijgen in de rentegevoeligheid is de begroting meermaals doorgerekend, waarbij telkens de lange rente is aangepast en alle overige parameters ongewijzigd zijn gebleven. De aanpassingen die Woonpunt binnen de leningportefeuille (en binnen de interne en externe kaders) heeft kunnen doen hebben bewerkstelligd dat Woonpunt een rentestijging naar gemiddeld 5,5% op kan vangen.

De verwachting is dat de rente in 2012 (en wellicht ook nog in 2013) laag zal blijven. Dat betekent dat er komend jaar (en wellicht ook nog in 2013) kansen liggen om, gebruik makend van de lage rente, de financiële basispositie verder te verstevigen, zodat we nog beter in staat zijn om tijden van hoge rente beter op te vangen.



Verwachtingen 2012

Het treasury-jaarplan 2012 is op 28 maart 2012 goedgekeurd door de raad van commissarissen. Daarmee is mandaat gegeven voor het afdekken van de totale financieringsbehoefte van 2012. Zodra er meer duidelijk is over de administratieve verwerking van de splitsing van het woningbezit in DAEB (dienst algemeen economische belang) en niet-DAEB (anders gezegd: een splitsing tussen sociale huur en overig bezit), kan Woonpunt inzichtelijk maken welk effect deze splitsing heeft op de financiering. Dan pas wordt duidelijk welke financieringsbehoefte binnen de (geborgde) sociale huisvesting valt en welke in de commerciële sector. In 2012 gaat Woonpunt ervaring opdoen met het aantrekken van commerciële financiering.

Jaarresultaat

De resultatenrekening over 2011 sluit met een batig resultaat van € 9,9 miljoen. Het jaarresultaat 2011 is ten gunste gebracht van de overige reserves. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen bedraagt in 2011 € 10,4 miljoen positief.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen vervult onder andere de bufferfunctie om verliezen uit de woningexploitatie en tengevolge van onrendabele investeringen op te vangen. Daarnaast vormt de omvang van het eigen vermogen een belangrijke graadmeter voor de verschaffers van externe financieringsmiddelen. Eind 2011 bedraagt het eigen vermogen € 120,3 miljoen en de solvabiliteit 13,6%; de solvabiliteit ligt op basis van boekwaarde ruim boven de gewenste minimale positie van 10%.

Financieringspositie

Met de financiële verzelfstandiging van de sector komen de consequenties van de renterisico's voor rekening van de corporaties. Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is van essentieel belang voor het behoud van de financiële continuïteit.

De leningenportefeuille kent eind 2011 een omvang van € 721 miljoen. Van de bestaande leningenportefeuille is 97% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 4,4%.

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het totale vermogen geeft inzicht in de verhouding tussen gerealiseerde winst versus ingezet vermogen. Voor het bepalen van de gewenste waarde van deze ratio wordt aansluiting gezocht met de kostprijs voor vreemd vermogen; een waarde gelegen tussen 3,50% en 4,75% is op basis van die grondslag als acceptabel te beschouwen. De in het verslagjaar gerealiseerde rentabiliteit over het totale vermogen bedraagt circa 4,50% en ligt daarmee binnen de bandbreedte van het gewenste niveau.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie dient te waarborgen dat blijvend aan de korte termijnverplichtingen kan worden voldaan. Voor de current-ratio geldt als algemeen gebruikelijke norm dat deze zich dient te bewegen tussen 0,75 en 1,25. Eind 2011 bedraagt de waarde van current-ratio 2,14. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds de hoge sloopopgave in Parkstad, zonder dat na sloop meteen nieuwbouw is gepland. De grondpositie die overblijft moet volgens de richtlijnen bij de berekening van de liquiditeitspositie worden meegenomen. Anderzijds is de current ratio gestegen doordat Woonpunt hoge liquiditeiten aanhoudt.

Conclusie

De vermogenspositie biedt voldoende financieel perspectief om de geplande volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren met waarborging van de financiële continuïteit. De gevolgen van de "Vestia" affaire, de crisis en de kabinetsplannen nopen wel om alert te blijven en tijdig te handelen.

Nevenstructuur: 100% dochters

Woonpunt kent een aantal verbindingen met andere rechtspersonen. De hieruit voortvloeiende activiteiten vinden alle plaats op het terrein en in het belang van de volkshuisvesting.

Holding Woonpunt bv

Opgericht op 17 oktober 1996 als Beter Wonen Maastricht bv. Op 13 december 2002 zijn de statuten gewijzigd waarbij de naam is gewijzigd in Holding Woonpunt bv. Doelstelling van de bv is het, al dan niet in samenwerking met anderen, deelnemen in, samenwerken met, oprichten en financieren van andere ondernemingen; het stichten, vervreemden, in stand houden, restaureren, renoveren en/of exploiteren van registergoederen en andere activa, alsook het verstrekken van leningen en/of zich hoofdelijk verbinden/borgstellen voor ondernemingen gelieerd aan de vennootschap; het verrichten van alle verdere handelingen, die met het voorafgaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk zijn. Woonpunt is de enige aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap.

Eigen vermogen eind 2011: € 608.943 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.606

Jaarresultaat 2011 na belastingen: €291.255 nadelig (2010: € 408.651 nadelig)

Leningen: Woonpunt heeft de vennootschap zeven leningen verstrekt; eind 2011 bedraagt het schuldrestant van de leningen € 1.066.641. Voor de leningen zijn aan Woonpunt geen zekerheden verstrekt.

Woonpunt Projecten bv

Opgericht op 31 december 2002. Doelstelling: binnen het werkgebied van Woonpunt ontwikkelen en realiseren van initiatieven en projecten; het verwerven, vervreemden, verhuren, beheren en administreren en/of onderhouden van woningen in het kader en belang van de volkshuisvesting; zowel alleen als in samenwerking met anderen. Holding Woonpunt bv is de enige aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap.

Eigen vermogen eind 2011: € 21.659 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 225.063 nadelig (2010: € 365.608 nadelig)

Leningen: het financieel belang van Woonpunt betreft verstrekte geldleningen met eind 2011 een schuldrestant van € 7.233.833. Voor de leningen zijn aan Woonpunt geen zekerheden verstrekt.

Woonpunt Diensten bv

Opgericht op 31 december 2002. Doelstelling: binnen het werkgebied van Woonpunt ontwikkelen van producten en het realiseren daarvan alsmede het verlenen van diensten in het kader en belang van de volkshuisvesting zowel alleen als in samenwerking met anderen. Holding Woonpunt bv is aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap.

Eigen vermogen eind 2011: € 80.690 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 5.938 nadelig (2010: € 5.720 nadelig)

Leningen: Holding Woonpunt bv heeft de vennootschap één lening verstrekt; het schuldrestant bedraagt eind 2011 € 65.000. Voor de lening zijn geen zekerheden aan Holding Woonpunt bv verstrekt.

Woonpunt Beheer Deelnemingen bv

Opgericht op 3 november 2005. Doelstelling: binnen het werkgebied van Woonpunt het oprichten en

verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van directie over, alsmede het financieren van andere ondernemingen werkzaam in het kader en/of in het belang van de volkshuisvesting, het optreden als beherend vennoot, hoe ook genaamd. Holding Woonpunt bv is de enige aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap.

Eigen vermogen eind 2011: € 3.224 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 2.776 nadelig (2010: € 2.677 nadelig)

Woonpunt Participaties bv

Opgericht op 3 november 2005. Doelstelling: binnen het werkgebied van Woonpunt het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van directie over, alsmede het financieren van andere ondernemingen in de rechtsvorm van commanditaire vennootschappen, vennootschappen onder firma en andere rechtspersonen werkzaam in het kader en/of in het belang van de volkshuisvesting. Holding Woonpunt bv is de enige aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap.

Eigen vermogen eind 2011: € 298.530 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 73.024 nadelig (2010: € 48.472 nadelig)

Leningen: Holding Woonpunt bv heeft de vennootschap vier leningen verstrekt; het schuldrestant bedraagt eind 2011 € 895.000. Voor de leningen zijn geen zekerheden aan Holding Woonpunt bv verstrekt.

Woonpunt Vastgoed I - II bv

Opgericht op 27 december 2007 met als doelstellingen:

- binnen het werkgebied van Woonpunt het verkrijgen, vervreemden, beheren, exploiteren en (her)ontwikkelen van vastgoed;
- het oprichten, verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van de directie over, alsook het (doen) financieren van andere ondernemingen;
- het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheer van- en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen, in het belang en in het kader van de volkshuisvesting;
- het verrichten van alle verdere handelingen, die met het voorafgaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk zijn, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

Holding Woonpunt bv is de enige aandeelhouder en bestuurder van de vennootschappen.

Woonpunt Vastgoed I bv

Eigen vermogen eind 2011: €43.007 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 2.900 nadelig (2010: € 2.695 nadelig)

Woonpunt Vastgoed II bv

Eigen vermogen eind 2011: € 33.458 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 2.899 nadelig (2010: € 2.693 nadelig)

Nevenstructuur deelnemingen

MRS Ontwikkelingsmaatschappij bv

MRS was een samenwerkingsverband met als doelstelling voor gezamenlijke rekening en risico binnen de grenzen van de gemeente Maastricht binnenstedelijk onroerend goed te initiëren en te realiseren. Woonpunt Projecten bv en 3W Vastgoed bv waren beide voor 50% aandeelhouder. Op 6 oktober 2011 is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders het besluit tot ontbinding van de vennootschap genomen. Dit besluit is op 28 oktober 2011 bij de Kamer van koophandel gedeponneerd waarna per 28 december 2011 de verzetstermijn beëindigd is. In 2011 is de vennootschap geliquideerd.

Tiabon Heusschen Projectontwikkeling bv

Opgericht op 23 november 2001 met als doelstelling het voor gezamenlijke rekening en risico stichten, verkrijgen, vervreemden, in stand houden en/of exploiteren van woningen en registergoederen zowel alleen als in samenwerking met anderen. De aandeelhouders van de vennootschap zijn J.M.J.G. Heusschen Beheer bv en Woonpunt Projecten bv. Beide voor 50 procent. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de directie van de aandeelhouders.

Eigen vermogen eind 2011: € 58.412

De waarde van de deelneming: € 29.206

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 69.896 nadelig

Wonen Boven Winkels Maastricht nv

Een Publiek Private Samenwerking van de gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en Woonpunt Projecten bv, opgericht in 1991. Gericht op de realisatie en renovatie van verdiepingen boven winkels en aanverwante bedrijfsruimten in het centrum van Maastricht. Hierdoor wordt de leefbaarheid van de binnenstad van Maastricht en de realisatie van huisvestingsmogelijkheden bevorderd. De noodzaak van deze projectgebonden samenwerking ligt in het samenvoegen van specifieke kwaliteiten (knowhow en middelen) van de genoemde partners. De door deze bundeling verkregen meerwaarde vormt een essentiële voorwaarde voor het slagen van het project. Een lid van de raad van commissarissen van Woonpunt heeft zitting in de raad van commissarissen van Wonen boven Winkels Maastricht nv. Het bestuur wordt gevormd door Stichting Woonpunt. Woonpunt Projecten bv bezit ongeveer een derde gedeelte oftewel € 71.883 van het gestort en opgevraagd kapitaal. Woonpunt is voor ca. een derde aandeelhouder van Wonen Boven Winkels Maastricht nv. De andere aandeelhouders zijn Universiteit Maastricht en Gemeente Maastricht.

Eigen vermogen eind 2011: € 180.937

De waarde van de deelneming: € 60.312

Geplaatst en gestort kapitaal: € 215.650

Bedrijfsopbrengsten 2011: € 3.161.506

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 195.472 nadelig

Leningen: Woonpunt heeft drie leningen verstrekt aan Wonen boven Winkels Maastricht nv. Het schuldrestant bedraagt eind 2011 € 1.411.873 Voor de leningen zijn geen zekerheden aan Woonpunt verstrekt.

Beheermaatschappij Malberg bv

Opgericht op 8 november 2005. Doelstelling: het optreden als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Exploitatiemaatschappij Malberg cv met al hetgeen daartoe behoort of bevorderlijk kan zijn. Aandeelhouders zijn Woonpunt Beheer Deelnemingen bv, Gemeente Maastricht, Servatius Beheer Deelnemingen bv en AM Wonen bv. Woonpunt Beheer Deelnemingen

bv bezit een vierde oftewel € 4.500 van het gestort en opgevraagd kapitaal. Het kapitaalbelang van Woonpunt Beheer Deelnemingen bv in deze vennootschap is afgewaardeerd tot nihil.

Eigen vermogen eind 2011: € 4.433.333 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 2.126.006 nadelig

Exploitiemaatschappij Malberg cv

Opgericht op 8 november 2005. Doelstelling is het verkrijgen, vervreemden, in erfpacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken; het bouw- en gebruikrijp maken van onroerende zaken; het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten, het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden en al het geen dat daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn van welke aard ook. De commanditaire vennoten zijn Woonpunt Participaties bv, Beheermaatschappij Malberg bv, Maastricht Deelnemingen Project Malberg bv, Servatius Participaties bv en Amstelland Deelnemingen Zuid bv. Woonpunt Participaties bv bezit 24 procent oftewel € 24.000 van het gestort en opgevraagd commanditair kapitaal. Het kapitaalbelang van Woonpunt Participaties bv in deze vennootschap is afgewaardeerd tot nihil.

Eigen vermogen eind 2011: € 4.452.730 negatief

Geplaatst en gestort kapitaal: € 100.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 2.126.237 nadelig

Leningen: Woonpunt Participaties bv heeft de vennootschap een achtergestelde lening verstrekt; het schudrestant bedraagt eind 2011 € 500.000. Voor de lening zijn geen zekerheden verstrekt aan Woonpunt Participaties bv.

Partners in Maatwerk Zuid bv

Opgericht op 19 maart 2007. Doelstelling is het verrichten van relatie-, financieel, administratief en technisch beheer van huurwoonwagens en standplaatsen; het samenwerken met, deelnemen in, overnemen van andere vennootschappen en ondernemingen; het verkrijgen, beheren en vervreemden van registergoederen, roerende zaken, effecten en waardepapieren; het verrichten van al hetgeen met het voorafgaande verband houdt of daartoe bevorderlijk is. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Woonpunt Participaties bv, Maasvallei Beheer en Diensten bv en Servatius Producten en Diensten bv. Woonpunt Participaties bv bezit een derde deel oftewel € 6.000 van het gestort en opgevraagd kapitaal.

Eigen vermogen eind 2011: € 227.209

Waarde van de deelneming: € 75.736

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 77.209

Roos v.o.f.

Opgericht op 1 januari 2007. Doelstelling is het leveren van producten en diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg; het financieren van, samenwerken met, deelnemen in en overnemen van andere vennootschappen en ondernemingen; het verrichten van al hetgeen met het voorafgaande verband houdt of daartoe bevorderlijk is. De vennoten zijn Woonpunt Participaties bv, Persuasion bv en Maasvallei Beheer en Diensten bv. Het resultaat wordt door ieder van de vennoten voor een gelijk deel genoten of gedragen.

Kapitaal eind 2011: € 621 negatief

Kapitaalbelang van de deelneming: € 9.567

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 194.267 negatief

Stichting Woningburo Maastricht

De stichting draagt zorg voor de centrale registratie en de beleidsformulering van de woonruimteverdeling. Hiermee wordt bereikt dat de woningtoewijzing in Maastricht centraal wordt gecoördineerd. Tevens impliceert een centraal registratiesysteem een aanspreekpunt voor de dienstverlening aan de doelgroepen. Het stichtingsbestuur van het Woningburo wordt gevormd door de drie Maastrichtse corporaties. Namens Woonpunt heeft de directeur van de vestiging Maastricht & Mergelland zitting in dit stichtingsbestuur. De drie corporaties dragen naar rato van hun woningbezit financieel bij in het negatieve exploitatietekort van het Woningburo. Over 2011 bedroeg de bijdrage van Woonpunt € 105.253 De bedrijfsopbrengsten met inbegrip van de bijdrage van de participanten bedroegen in het verslagjaar € 390.058.

Eigen vermogen eind 2011: nihil

Jaarresultaat 2011 na belastingen: nihil

Samengevatte jaarrekening

Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening

Onderhavig stuk is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over boekjaar 2011. Er zijn in Nederland geen algemeen vastgestelde criteria beschikbaar voor het opstellen van samengevatte financiële overzichten. Om deze reden heeft het Bestuur deze criteria zelf ontwikkeld. Het doel van deze samenvatting is om op een compacte en overzichtelijke wijze een beeld te geven van de jaarcijfers. De hanteerde criteria en het aggregatieniveau van deze samenvatting zijn hierop toegespitst.

Bijgesloten samenvatting van de statutaire jaarrekening is als volgt tot stand gekomen:

De oorspronkelijke geconsolideerde balans per 31 december 2011, de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd kasstroomoverzicht zijn in deze samenvatting overgenomen uit de statutaire jaarrekening. De statutaire jaarrekening is gebaseerd op titel 9 boek 2 BW. In deze samenvatting zijn de grondslagen integraal herhaald. De toelichtingen zijn in de samenvatting niet opgenomen. In deze samenvatting zijn ook vergelijkende cijfers weergegeven.

Bijgesloten samenvatting is op een later moment uitgebracht dan de statutaire jaarrekening. Omdat dit stuk slechts beoogt een samenvatting te geven van de oorspronkelijke jaarrekening over boekjaar 2011 is geen rekening gehouden met gebeurtenissen in de tussenliggende periode. Het kennisnemen van deze samenvatting kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de statutaire jaarrekening over het boekjaar 2011, aangezien diverse vereenvoudigingen zijn aangebracht. Gebruikers die behoefte hebben aan meer informatie kunnen een exemplaar van de statutaire jaarrekening verkrijgen ten kantore van de stichting.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2011 (na resultaatbestemming)

	in euro's	in euro's
<u>A C T I V A</u>	<u>31-dec-2011</u>	<u>31-dec-2010</u>
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	716.135.186	662.082.217
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	30.092.681	54.461.308
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.663.896	13.989.344
	760.891.763	730.532.869
<u>Financiële vaste activa</u>		
Te vorderen BWS-subsidies	1.430.369	1.596.969
Deelnemingen	2.227.808	2.541.146
Belastinglatentie	21.901.355	22.261.731
Overige financiële vaste activa	7.442.655	6.020.035
	33.002.187	32.419.881
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Voorraad onderhoudsmaterialen	588.282	610.705
Voorraad grond	19.494.104	22.556.292
Voorraad ten behoeve van de verkoop	447.363	0
	20.529.749	23.166.997
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.733.824	2.548.422
Gemeenten	805.212	814.779
Belastingen en premies sociale verzekering	319.813	0
Overige vorderingen	8.558.533	8.568.053
Overlopende activa	6.165.964	9.447.884
	17.583.346	21.379.138
<u>Liquide middelen</u>	53.957.746	5.245.861
T O T A A L A C T I V A	885.964.791	812.744.746

	in euro's	in euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-dec-2011</u>	<u>31-dec-2010</u>
GROEPSVERMOGEN		
Overige reserves	120.332.834	110.436.048
VOORZIENINGEN		
Voorziening uitgestelde beloningen	349.773	329.516
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	678.154	625.527
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	0
	1.027.927	955.043
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	721.529.527	668.557.761
Waarborgsommen	167.157	141.928
	721.696.684	668.699.689
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	17.632.910	0
Schulden aan leveranciers	1.084.374	3.073.244
Belastingen en premies sociale verzekeringen	977.702	2.281.835
Aangegane verplichtingen inzake onroerende zaken	2.988.374	7.139.003
Overige schulden	3.027.119	3.022.280
Overlopende passiva	17.196.867	17.137.604
	42.907.346	32.653.966
T O T A A L P A S S I V A	<u>885.964.791</u>	<u>812.744.746</u>

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2011

	in euro's <u>2011</u>	in euro's <u>2010</u>
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huren	89.147.269	86.765.890
Vergoedingen	4.951.074	5.150.013
Overheidsbijdragen	4.966	-46.061
Verkoop onroerende goederen	6.985.358	6.885.722
Wijziging onderhanden werk	-17.324	603.478
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	970.560	1.045.993
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>7.634.157</u>	<u>3.593.584</u>
<u>Som der bedrijfsopbrengsten</u>	109.676.060	103.998.619
<u>BEDRIJFSLASTEN</u>		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	18.591.892	15.495.409
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	-10.143.838	6.280.165
Lonen en salarissen	11.390.406	10.852.344
Sociale lasten	1.545.148	1.374.967
Pensioenlasten	2.001.672	1.945.360
Lasten onderhoud	16.511.411	14.084.817
Overige bedrijfslasten	<u>30.416.879</u>	<u>25.868.790</u>
<u>Som der bedrijfslasten</u>	70.313.570	75.901.852
Bedrijfsresultaat	39.362.490	28.096.767
<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	432.121	551.072
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-329.529	0
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	417.335	460.168
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-29.498.864</u>	<u>-27.051.560</u>
<u>Som der financiële baten en lasten</u>	-28.978.937	-26.040.320
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	10.383.553	2.056.447
Belastingen	-360.376	-1.301.448
Resultaat deelnemingen	<u>-126.391</u>	<u>-266.414</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	9.896.786	488.585
<u>BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN</u>		
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	<u>0</u>	<u>0</u>
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	9.896.786	488.585

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (* € 1.000)	2011	2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	39.362	28.097
Aanpassingen voor:		
* Belastingen	-360	-1.301
* Afschrijvingen	18.592	15.495
* Waardeveranderingen materiële en financiële vaste activa	- 14.587	5.794
* Verandering werkkapitaal		
- mutatie voorraden	2.637	-3.916
- mutatie vorderingen	3.669	6.688
- mutatie kortlopende schulden	10.562	-6.869
	16.868	-4.097
* Mutatie voorzieningen	73	-956
* Mutatie egalisatierekening	0	-6
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		
* Ontvangen rente	976	899
* Betaalde rente	-29.808	-26.939
	-28.832	-25733
Kasstroom uit operationele activiteiten	31.116	17.293
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-43.561	-64.243
Desinvesterings in materiële vaste activa	8.742	6.526
Mutatie immateriële vaste activa	0	0
Mutatie financiële vaste activa	-582	1.909
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-35.401	-55.808
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	145.000	62.000
Aflossingen langlopende schulden	-92.028	-27.537
Mutatie waarborgsommen	25	35
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	52.997	34.498
Mutatie liquide middelen	48.712	-4.017
Beginstand liquide middelen per 1 januari	5.246	9.263
Mutatie liquide middelen	48.712	-4.017
Eindstand liquide middelen per 31 december	53.958	5.246

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woonpunt, statutair gevestigd en kantoor houdende in Maastricht, zijn gericht op het leveren van wonen op maat, waarbij we de betaalbaarheid garanderen voor degenen die dat nodig hebben. Werken aan leefbare wijken, waarin iedereen mag wonen en investeren in een duurzame samenleving waarin mensen hart hebben voor elkaar.

Regelgeving

De jaarverslaggeving van toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de RJ uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans, winst- en verliesrekeningen en het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Volledigheidshalve vermelden wij dat bij het opstellen van deze jaarrekening nog geen rekening is gehouden met de herziene Richtlijn 645 welke in 2011 vastgesteld is. Deze nieuwe Richtlijn is van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. Stichting Woonpunt zal deze nieuwe Richtlijn met ingang van boekjaar 2012 toepassen.

Schattingswijziging

In het verslagjaar heeft Stichting Woonpunt een wijziging doorgevoerd in de bepaling van de actieve belastinglatentie voor leningen o/g. Als gevolg van nadere inzichten in de standpunten van de belastingdienst wordt vanaf boekjaar 2012 geen rekening gehouden met de opgelopen rente bij het bepalen van de omvang van deze latentie. Deze aanpassing leidt tot een afname van de latentie met ruim € 1,25 miljoen.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Woonpunt zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Woonpunt.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het jaarresultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Stichting Woonpunt (100%)	Maastricht
Holding Woonpunt B.V. (100%)	Maastricht
Woonpunt Diensten B.V. (100%)	Maastricht
Woonpunt Beheer Deelnemingen B.V. (100%)	Maastricht
Woonpunt Participaties B.V. (100%)	Maastricht
Woonpunt Projecten B.V. (100%)	Maastricht
Woonpunt Vastgoed I B.V. (100%)	Beek Lb
Woonpunt Vastgoed II B.V. (100%)	Beek Lb

Consolidatie vindt plaats volgens de integrale methode.

Overige kapitaalbelangen (20% of meer)

Beheermaatschappij Malberg B.V. (25%)	Maastricht
Exploitatiemaatschappij Malberg C.V. (24%)	Maastricht
Partners in Maatwerk-Zuid B.V. (33%)	Maastricht
ROOS V.O.F. (33%)	Maastricht
Tiabon Heusschen Projectontwikkeling B.V. (50%)	Maastricht
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V. (33%)	Maastricht

Daarnaast heeft Woonpunt 1 van de 8 stemmen in de Algemene Vergadering van de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg u.a..

Deze verbindingen worden niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van een economische eenheid.

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Activa en passiva worden indien niets vermeld gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Transacties met verbonden maatschappijen

Met een aantal deelnemingen heeft Stichting Woonpunt naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de desbetreffende deelneming wordt afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn gebaseerd op marktconforme condities.

ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs (integrale verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs) verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzondere waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van (im)materiële vaste activa.

De afschrijvingen zijn annuïtair bepaald uitgaande van een rentevoet van 7% en de restant economische levensduur. Op te verkopen activa vindt geen afschrijving plaats. Groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie die worden gewaardeerd tegen nominale waarde tot en met balansdatum (inclusief toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering) voor zover zij het bedrag van de voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw overschrijden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het vreemd vermogen. Bij in exploitatie nemen worden de (on)roerende zaken in ontwikkeling overgeboekt naar de (on)roerende zaken in exploitatie. Op onroerende en roerende zaken in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de (on)roerende zaak in ontwikkeling, wordt de (on)roerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans gevormd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde of vervaardigingsprijs onder aftrek van de cumulatieve afschrijvingen over de economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen. De roerende en onroerende zaken

ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven uitgaande van de restant economische levensduur.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidie

De onder de financiële vaste activa opgenomen vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. Subsidies worden gewaardeerd tegen de contante waarde onder aftrek van de ontvangen bijdrage. De BWS-vordering wordt jaarlijks opgerent tegen het rentepercentage volgens de subsidietoekenning. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en looptijd. Het kortlopende deel van deze post is in de toelichting bij te vorderen BWS-subsidie vermeld.

Deelnemingen

Deelnemingen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde van de deelneming, doch niet lager dan nihil. Deze waarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonpunt.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Woonpunt geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen opgenomen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Woonpunt ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgevoerd, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Bij de waardering wordt rekening gehouden met waardedalingen, indien deze duurzaam zijn.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen 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.

Leningen u/g

De aan derden verstrekte geldleningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde verminderd met de aflossingen onder aftrek van voorzieningen voor eventuele oninbaarheid danwel eventuele negatieve nettovermogenswaarde.

Onder de overige financiële vaste activa is een achtergestelde lening u/g aan het Wooninvesteringsfonds opgenomen. Deze lening is opgenomen tegen nominale waarde en is uitgegeven in de vorm van vijf certificaten met ieder een nominale waarde.

Belastinglatentie

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een actieve belastinglatentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze latentie wordt gecorrigeerd de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voorzover aannemelijk is dat de toekomstige winsten toereikend zijn voor de verrekening. Indien de verwachting is dat de latentie binnen een jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen. Indien de verwachting is dat realisatie langer

dan één jaar gaat duren wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot het vastgoed en de leningen o/g. Derhalve wordt voor deze twee posten een latentie gevormd.

De actieve belastinglatentie inzake vastgoed heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar. De fiscale waarde van het vastgoed is gebaseerd op de meest recente woz beschikking. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief. Voor de bepaling van het verkoopmoment wordt de verkoopbegroting van Woonpunt als basis gehanteerd.

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

- onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie;
- onroerend goed bestemd voor verkoop (op termijn);
- onroerend goed bestemd voor sloop/herstructurering (op termijn).

Aangezien er voor het onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie en sloop/herstructurering onvoldoende informatie beschikbaar is om tot een betrouwbare schatting van de latentie te komen beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

Daarnaast heeft de actieve belastinglatentie betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht. De actieve belastinglatentie die hierover moet worden gevormd is gebaseerd op het geldende belastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet van de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor eventuele oninbaarheid.

Vlottende activa

Voorraad

De voorraad onderhoudsmaterialen is opgenomen tegen de laatst bekende inkoopprijs.

Onder de voorraad grond zijn (strategische) grondposities verantwoord waarop nog geen concrete bouwbestemming rust. De waardering van deze grondposities vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Indien de actuele waarde van deze gronden naar verwachting duurzaam lager is, vindt afwaardering plaats.

De voorraad woningen betreft zowel opgeleverde woningen ten behoeve van de verkoop als woningen welke Woonpunt teruggekocht heeft in verband met de regeling Slimmer kopen. Waardering vindt plaats tegen vervaardigingsprijs / aanschafwaarde danwel lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor eventuele oninbaarheid, welke wordt bepaald op basis van een ouderdomsanalyse van de openstaande vorderingen.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/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.

Liquide middelen

De liquide middelen omvatten de kasgelden, banktegoeden alsmede de in deposito's belegde overtollige kasmiddelen met een looptijd korter dan twaalf maanden.

PASSIVA

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.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. De voorziening wordt gevormd bij verstrekking opdracht. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

Voorziening uitgestelde beloningen

De voorziening uitgestelde beloningen betreft de in de toekomst te verwachten uit te keren jubileumuitkeringen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen en een inschatting van de blijfkans van het personeelsbestand. De voorziening wordt gewaard tegen contante waarde.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget betreft het op werknemersnivo opgebouwd individueel loopbaanontwikkelingsbudget op grond van de CAO Woondiensten 2009-2010. De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde, aangezien het moment van realisatie onzeker is.

Voorziening voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Woonpunt verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premies als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de uitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premies overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een vordering voorzover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst

verschuldigde premies. Jaarlijks beoordeelt Woonpunt of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat er geen voorziening opgenomen dient te worden.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

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 verwerking 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.

Het kortlopend deel van de leningen kredietinstellingen (in casu de aflossingsverplichting van het volgend boekjaar) is in de toelichting op de langlopende schulden vermeld.

Financiële instrumenten

Een financieel instrument is een overeenkomst die leidt tot een financieel actief bij de ene partij en een financiële verplichting of eigenvermogensinstrument bij een andere partij. Financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

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.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar bedroeg dit maximumpercentage 1,3% voor huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. De huren omvatten de huuropbrengsten verminderd met de huurderwing wegens leegstand.

Vergoedingen

Onder deze resultaatpost zijn de van huurders ontvangen voorschotten voor geleverde goederen en diensten verantwoord.

Overheidsbijdragen

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

Verkoop onroerende goederen

Betreft de resultaten uit de verkoop van huurgelegenheden. De opbrengsten zijn verminderd met alle daarop betrekking hebbende kosten.

Wijziging onderhanden werk

Betreft de resultaten uit de verkoop van koopwoningen, waarbij de winst wordt genomen naar rato van gereedkoming van het project, overeenkomstig de voortgang van de reeds gemaakte uitgaven opzichte van de prognose voorzover de koopwoningen zijn verkocht.

Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn onder andere opgenomen de vergoedingen inzake de aan derden doorberekende kosten voor administratie en beheer, de vergoeding voor het abonnement huurdersonderhoud en de vergoeding voor de glasverzekering.

Afschrijvingen op vaste activa

Hieronder zijn opgenomen de lasten van de afschrijving op materiële vaste activa in exploitatie en op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa

Hieronder zijn opgenomen de dotatie aan de voorziening voor onrendabele investeringen, de terugname onrendabele investeringen a.g.v. verkregen subsidies en waardeveranderingen op basis van de bedrijfswaarde.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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.

Lasten onderhoud

De onderhoudslasten betreffen de kosten welke verschuldigd zijn aan derden inzake het planmatig- en dagelijks onderhoud (klachten/mutatie-onderhoud, contractonderhoud) alsmede de kosten van materiaalverbruik bij dagelijks onderhoud.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten omvatten onder andere de kosten van leveringen van goederen en diensten, belastingen en verzekeringen, automatisering, huisvesting, leefbaarheid en algemene bureaunkosten.

Rentebaten

Onder deze post zijn opgenomen de opbrengsten uit vorderingen en beleggingen en de te vorderen rente op BWS-subsidies.

Rentelasten

Hieronder vallen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake kort- en langlopende schulden en de geactiveerde bouwrente.

Belastingen

Stichting Woonpunt is met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig. De verschuldigde belasting van Stichting Woonpunt wordt berekend conform de in de Vaststellingsovereenkomst II

Belastingplicht Corporaties vastgelegde afspraken.

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van van het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening voor belastingen, rekeninghoudend met niet in de belastingheffing betrokken bestanddelen, (gedeeltelijk) niet aftrekbare kosten alsmede de mutaties in de belastinglatenties.

Vennootschapsbelasting - Fiscale eenheid

De rechtspersoon staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting waarin verder opgenomen zijn Holding Woonpunt B.V., Woonpunt Projecten B.V., Woonpunt Participaties B.V., Woonpunt Diensten B.V., Woonpunt Beheer Deelnemingen B.V., Woonpunt Vastgoed I B.V., en Woonpunt Vastgoed II B.V..

Voor een eventueel fiscaal compensabel verlies wordt gedoteerd aan een actieve belastinglatentie indien de verwachting is dat er voldoende compensabele winsten gerealiseerd worden om de verliezen te compenseren.

Buitengewone baten en lasten

Dit betreffen uitsluitend die baten en lasten welke niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortvloeien en van dusdanige omvang en incidentele aard zijn dat zij het beeld van de normale bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten verstoren, indien deze tot het normale bedrijfsresultaat zouden worden gerekend.

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitscategorïën:

- kasstromen uit operationele activiteiten;
- kasstromen uit investeringsactiviteiten en
- kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Voor een goed inzicht worden de bruto kasstromen opgenomen. Dit houdt in dat de ontvangsten en uitgaven afzonderlijk worden vermeld en dus niet worden gesaldeerd. Deze worden per groep van transacties en gebeurtenissen afzonderlijk weergegeven. Verder wordt per soort activiteit de nettokasstroom vermeld. Dit is het saldo van de ontvangsten en uitgaven voor die activiteit.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Woonpunt te Maastricht

De in het jaarverslag 2011 van Stichting Woonpunt te Maastricht in hoofdstuk 10 opgenomen samengevatte jaarrekening, bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 december 2011, de geconsolideerde winst-en- verliesrekening 2011, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling, zijn ontleend aan de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening 2011 van Stichting Woonpunt. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de jaarrekening 2011 in onze controleverklaring van 30 juni 2012. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 30 juni 2012.

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in het bijzonder RJ 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening 2011 van Stichting Woonpunt te Maastricht. Het in het jaarverslag 2011 van Stichting Woonpunt te Maastricht.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 10 'Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening'.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2011 van Stichting Woonpunt en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 10 'Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening'.

Maastricht Airport, 4 juli 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

Bestuursverklaring

Het bestuur van de stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2011 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 29 juni 2012

Het bestuur,

M. Depondt-Olivers

Bijlage 1 - Verslag van de raad van commissarissen over 2011

Ontwikkelingen 2011

2011 was voor de corporatiesector weer een hectisch jaar. De gevolgen van de economische crisis zijn merkbaar, zowel in stagnerende verkopen als in een dalende mutatiegraad en oplopende vraag naar huur. In het werkgebied van Woonpunt, primair Zuid-Limburg, komt daar de veranderende woningvraag als gevolg van demografische ontwikkelingen nog bij. De vanzelfsprekende afzetbaarheid van woningen, die corporaties de laatste honderd jaar hebben gekend, neemt fors af. En bij een ontspannende markt komen huurprijzen onder druk. Bij een gelijkblijvend ambitieniveau in kwaliteit en duurzaamheid van woningen leidt dit tot een hoger risicoprofiel voor de corporatie. De raad van commissarissen van Woonpunt is zich hiervan bewust en heeft risicomanagement dan ook prioriteit gegeven. Niet om te vervallen in risicomijdend gedrag, en daarmee realisatie van maatschappelijk relevante prestaties onder druk te zetten, maar om vanuit risicobeheersing op grond van de juiste informatie de juiste keuzes te maken voor de lange termijn.

Naar aanleiding van een aantal recente kwesties in de sector is de vraag rondom de kwaliteit van het in- en externe toezicht opnieuw actueel. De raad van commissarissen van Woonpunt vindt dat terecht. Bij corporaties ontbreekt de corrigerende werking van een volksvertegenwoordiging (publieke domein) of van aandeelhouders (private domein), maar er wordt wel gewerkt met maatschappelijk kapitaal. Dan mag de samenleving verwachten dat toezicht zodanig is geregeld dat excessen in welke zin dan ook worden voorkomen. Een belangrijke oorzaak echter, zo constateert de raad van commissarissen, ligt in een impliciet verschil in opvatting binnen (en buiten) de sector over welk gedragpatroon past bij een corporatie als maatschappelijke onderneming. Dat verschil in opvatting wordt niet alleen opgelost met een afbakening van activiteiten en beslisbevoegdheid. Belangrijkere thema's om te adresseren zijn de kernwaarden van de sector, de gevraagde leiderschapsstijlen, de 'tone at the top' over waar corporaties voor staan en het ontwikkelen van zelfcorrigerend vermogen binnen de sector. De praktijk heeft immers aangetoond dat grote onderlinge verwevenheid binnen de sector, zowel qua financiën als imago, zich niet verdraagt met volledige autonomie voor elke individuele corporatie. De raad van commissarissen van Woonpunt wil graag bijdragen aan dat debat.

Voor Woonpunt zelf was 2011 ook om andere redenen een hectisch jaar. De niet probleemloos verlopen overgang naar een nieuw primair systeem heeft een grote druk gelegd op de organisatie. Desalniettemin heeft de raad van commissarissen geconstateerd dat vrijwel alle voorgenomen activiteiten zoals opgenomen in het jaarplan 2011 – zowel externe prestaties als interne optimalisatie van bedrijfsvoering - daadwerkelijk zijn gerealiseerd. De raad van commissarissen spreekt haar complimenten daarvoor uit. Hetzelfde geldt voor de score die is behaald in de visitatie. Met name de hoge score voor governance past in het totale beeld van de organisatie.

Profielchets raad van commissarissen

In het reglement 'werkwijze raad van commissarissen' is een uitgebreide profielchets voor leden van de raad opgenomen. Deze is uitgesplitst in drie onderdelen: voor de raad als geheel, voor de voorzitter en voor een lid. In elke profielchets worden de doelstelling van de functie, de te vervullen taken en de gevraagde eigenschappen, achtergronden en kennis beschreven.

Op 1 juli 2011 is de vernieuwde Governancecode van kracht geworden. De raad van commissarissen heeft de daaruit volgende wijzigingen die de raad raken overgenomen. Als gevolg hiervan zal de profielchets voor rvc-leden in 2012 geactualiseerd worden.

Werkwijze raad van commissarissen

Reglement 'werkwijze raad van commissarissen'

De rvc beschikt over een reglement 'werkwijze raad van commissarissen Woonpunt'. In het reglement zijn bepalingen opgenomen over:

- De taak van de raad van commissarissen, zowel voor wat betreft de Toegelaten Instelling als voor wat betreft de 100% dochters en de deelnemingen
- De samenstelling van de raad van commissarissen, het profiel, de benoemingsprocedure, de honorering en de beëindiging van het lidmaatschap
- De spelregels in geval van belangentegenstellingen of twijfel aan de integriteit
- De vergaderprocedures
- De informatie aan de raad van commissarissen van de zijde van het bestuur
- Benoeming, schorsing, ontslag en afwezigheid van het bestuur
- Het overleg met derden, zoals accountant, ondernemingsraad en huurdersbelangenverenigingen
- Commissies van de raad van commissarissen
- De verslaglegging door de raad van commissarissen
- Het omgaan met vertrouwelijke gegevens

Vergaderingen

Volgens reglement dient de raad van commissarissen minstens vier maal per jaar te vergaderen. In 2011 heeft de raad van commissarissen negen keer vergaderd, vrijwel steeds voltallig, volgens het vastgestelde vergaderschema. De vergaderingen worden in een separate bijeenkomst voorbereid door de voorzitter, de vicevoorzitter en de bestuurder. De besluitenlijst wordt na vaststelling aan de ondernemingsraad, de directie en de afdelingsmanagers verstrekt.

Thematische besprekingen

- Resultaten visitatie (presentatie door Ecorys aan drie rvc-leden + management)
- Nieuw primair systeem (met medewerking van lid interne stuurgroep en projectleider)
- EU-regelgeving en concept-Woningwet (met medewerking van projectleider)
- Invoering RJ 645 (met medewerking van projectleider)
- Samenvoeging van de vestigingen Westelijke Mijnstreek en Parkstad (met medewerking van directeur nieuwe vestiging)
- Risicomanagement (onder leiding van Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement)
- Aanpak verkoop (met medewerking van Teamleider Verkoop)
- Financiële sturing binnen corporaties (onder leiding van Finance Ideas)

Overige agendapunten

- Goedkeuring van de begroting 2011 en meerjarenperspectief 2011-2015
- Goedkeuring van de begroting 2012 en meerjarenperspectief 2012-2016
- Goedkeuring van de jaarrekening 2010 van Woonpunt en van de 100% dochters
- Kennisnemen van de jaarrekeningen 2010 van de overige deelnemingen
- Goedkeuring van het jaarverslag 2010 van Woonpunt
- Verlenen van decharge aan de bestuurder voor het in 2010 gevoerde beleid
- Goedkeuring van het treasury jaarplan 2011 + analyse leningenportefeuille
- Goedkeuring van de samenvoeging vestigingen Westelijke Mijnstreek en Parkstad
- Goedkeuring van de externe bevoegdheidsregeling
- Goedkeuring van de fiscale strategie Woonpunt
- Goedkeuring van participatie in de CV 'Thuis in Limburg'
- Kennisnemen van de verantwoording treasury jaarmandaat 2010
- Kennisnemen van de managementletter 2010 van de extern accountant
- Kennisnemen van de evaluatie jaarplan 2010 en het jaarplan 2011

- Kennisnemen van de Kwartaalrapportages en accordering van voorstellen naar aanleiding hiervan
- Kennisnemen van de met gemeenten gemaakte prestatieafspraken 2011
- Kennisnemen van het huurbeleidsplan 2011
- Kennisnemen van de nota 'afweging stad-platteland'
- Evaluatie van de prestatieafspraken 2010 en vaststellen van de prestatieafspraken 2011 met de bestuurder
- Bevestiging van de functiewaardering van de bestuurder
- Continuering Wonen boven Winkels Maastricht

De manager Finance & Control was aanwezig bij alle rvc-vergaderingen waarin voorstellen van financiële aard werden besproken.

Overleg met derden

Het informeel overleg tussen de ondernemingsraad en de raad van commissarissen, in bijzijn en met betrokkenheid van de bestuurder, heeft in maart 2011 plaatsgevonden. Aan de orde waren de financiële continuïteit van Woonpunt als gevolg van externe ontwikkelingen. De commissaris op voordracht van de ondernemingsraad ontvangt ter informatie de agenda en het verslag van het overleg tussen de ondernemingsraad en de bestuurder.

In april 2011 heeft de rvc informeel overleg gevoerd met de vier huurdersbelangenverenigingen van Woonpunt, in aanwezigheid en met betrokkenheid van de bestuurder. Daarbij is onder andere gesproken over het huurbeleid, de stand van zaken met betrekking tot Europese regelgeving en de nieuwe Woningwet (met name woningtoewijzing) en het visitatierapport over Woonpunt. Daarnaast onderhouden de huurdersverenigingen contact met de twee commissarissen die op hun voordracht zijn benoemd.

Informatievoorziening

Alle agendapunten worden voorzien van een schriftelijke toelichting en bijbehorende stukken die minimaal een week voor de vergadering toegezonden. Afschriften van relevante informatie (benchmarks, sectorrapportages etc.) worden eveneens meegezonden en kunnen indien gewenst tijdens de vergadering worden toegelicht. Dit geldt in elk geval voor stukken die aan de rvc zijn geadresseerd. Aanvullend op de bijlagen bij de besproken agendapunten zijn de volgende stukken in 2011 ter beschikking gesteld aan de rvc:

- Continuïteitsoordeel 2011 van het CFV
- Solvabiliteitsoordeel 2011 van het CFV
- Corporatie in perspectief: analyse van het CFV 2011
- Resultaten vervolgonderzoek integriteitsbeleid van het CFV
- Sectorbeeld realisaties van het CFV
- Beoordeling van de kredietwaardigheid en vaststelling van het faciliteringsvolume door het WSW
- Oordeelsbrief verslagjaar 2010 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken

Evaluatie

Jaarlijks evalueert de rvc haar eigen functioneren, in het bijzijn van bestuurder. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in februari 2011. Afgesproken is dat de individuele gesprekken tussen de voorzitter en de collega-commissarissen één keer per twee jaar gaan plaatsvinden in plaats van jaarlijks. De evaluatie van het functioneren van de hele rvc blijft gehandhaafd op één keer per jaar. De rvc heeft in 2011 geen situaties van (potentieel) tegenstrijdige belangen binnen de raad geconstateerd en heeft daarmee haar toezichtstaak in volgestrekte onafhankelijkheid kunnen vervullen.

Governancecode

Per 1 juli 2011 is de vernieuwde Governancecode van kracht geworden. Een van de bepalingen die

hierin is gewijzigd, betreft de zittingstermijn van commissarissen. In de uitwerking van principe III (raad van commissarissen), onderdeel III.3.5 is de bepaling opgenomen dat een lid van de rvc nog slechts maximaal tweemaal voor een periode van 4 jaar zitting kan hebben in de raad. De gevolgen van deze vernieuwde Code voor de vicevoorzitter zijn binnen de selectie- en remuneratiecommissie besproken (zie verslag selectie- en remuneratiecommissie). De integriteitscode, de klokkenluiderregeling en het klachtenreglement staan op de website van Woonpunt. Dit geldt ook voor het reglement en het profiel van de raad van commissarissen.

Toezicht

Toezicht op prestaties

Om een oordeel te kunnen vellen over het maatschappelijk presteren van Woonpunt beschikt de raad van commissarissen over een aantal toetsingsinstrumenten. De belangrijkste daarvan zijn:

- Het vastgestelde strategisch meerjarenbeleid
- Het interne jaarplan waarin per deelactiviteit verantwoordelijken zijn benoemd en prestatie-indicatoren zijn vastgelegd
- De interne evaluatie van (realisatie van) het jaarplan
- Het externe jaarverslag
- De jaarlijkse bedrijfsbegroting en het jaarlijkse meerjarenperspectief
- De jaarlijkse en meerjaren-investeringsbegroting
- De jaarrekening en de bijbehorende verklaring van de extern accountant
- De jaarlijkse toets aan vastgestelde financiële parameters
- De nota Investeringsbeslissingen;
- De kwartaalrapportages incl. een risicoparagraaf en eindejaarsprognose
- De prestatieafspraken met de gemeenten in het werkgebied
- Brieven van CFV, WSW en BZK
- De managementletter van de extern accountant
- De gesprekken met de extern accountant (auditcommissie), de ondernemingsraad en de huurders(belangen)organisaties
- De uitkomsten van KWH-metingen, visitatie, klant- en imago-onderzoeken;
- Benchmarks binnen de totale sector

De rvc is via een collectief lidmaatschap, ten name van de voorzitter, lid van de VTW (Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties).

Auditcommissie

Binnen de rvc is een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie bestond in 2011 uit de heren Valkenberg (voorzitter), Essers en Theunissen. Vanwege het aanstaande vertrek van de heer Theunissen per 1 januari 2012 is medio 2011 besloten dat diens opvolger, de heer Majoor, vanaf dat moment de vergaderingen van de auditcommissie zou bijwonen. In 2011 hebben vijf reguliere vergaderingen van de auditcommissie plaatsgevonden. Hierbij kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

Vorbereiding rvc-vergaderingen

- Conceptbegroting 2011-2015
- Managementletter 2010 (in aanwezigheid van de extern accountant)
- Verantwoording benutting treasurymandaat 2010
- Treasury Jaarplan 2011 + analyse leningenportefeuille
- Managementrapportage vierde kwartaal 2010
- Managementrapportage eerste kwartaal 2011

- Jaarrekening 2010 Woonpunt (in aanwezigheid van de extern accountant)
- Jaarrekeningen 2010 nevenstructuur (in aanwezigheid van de extern accountant)
- Fiscale strategie
- Aangepaste externe bevoegdhedenregeling
- Managementrapportage tweede kwartaal 2011
- Inventarisatie verantwoording integriteit
- Managementrapportage derde kwartaal 2011
- Begroting 2012 en meerjarenbegroting 2012-2016
- Invoering RJ 645

Overige onderwerpen

- IC-rapportage eerste halfjaar 2010
- Rapportageschema ten behoeve van de rvc
- Procedure tussentijdse budgetwijzigingen
- Tax Control Framework en Horizontaal Toezicht
- Incassobeleid en selectie deurwaarderskantoren
- Verkoopresultaten en verkoopbeleid
- Interne benchmark formatie
- IB-rapportages eerste en tweede kwartaal 2011

Selectie- en remuneratiecommissie

Binnen de rvc is een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze bestond in 2011 uit de dames Maas (voorzitter) en Cransveld en de heer Majoor. Vanaf medio 2011 heeft ook de heer Schulpen aan de vergaderingen van de commissie deelgenomen als opvolger per 1 januari 2012 van de heer Majoor, die vanaf die datum lid van de auditcommissie is geworden. De selectie- en remuneratiecommissie is in 2011 vier keer bij elkaar geweest. Daarnaast is er meerdere malen overlegd via mail en telefoon.

Jaarlijks terugkerende onderwerpen zijn de evaluatie van de prestatieafspraken met de bestuurder van het voorafgaande jaar (besproken in de voltallige rvc) en het opstellen van de prestatieafspraken voor het komende jaar (vastgesteld door de rvc).

Met betrekking tot de beloning van de bestuurder heeft de rvc in 2011 opdracht verstrekt aan adviesbureau BDO om de functie opnieuw te waarderen. Namens de rvc heeft de selectie- en remuneratiecommissie de contacten met BDO onderhouden. BDO heeft geconcludeerd dat inschaling in functiegroep F - zoals ook nu het geval is – passend is voor het bestuur van Woonpunt. De rvc heeft dit advies overgenomen. De inschaling van de bestuurder van Woonpunt past daarmee binnen de vigerende sectorbrede beloningscode.

In 2011 heeft de selectie- en remuneratiecommissie de gevolgen van de per 1 juli 2011 gewijzigde Governancecode geanalyseerd. Vervolgens is aan de rvc een voorstel tot aanpassing van het rooster van aftreden voorgelegd, dat door de rvc is overgenomen. Uitgangspunt daarbij is een maximale zittingstermijn voor alle commissarissen van acht jaar; uitzondering vormt de heer Valkenberg. Hij zit momenteel in zijn derde termijn. De rvc heeft besloten dat hij deze afmaakt (eind 2013) teneinde de continuïteit te waarborgen. De gewijzigde governancecode heeft met name tot gevolg dat Woonpunt vrijwel jaarlijks een selectieproces voor een nieuwe commissaris zal kennen. Dit heeft als voordeel

dat er telkens een frisse blik op de materie is, maar als nadeel dat er telkens iemand moet worden ingewerkt.

In de tweede helft van 2011 heeft de selectie- en remuneratiecommissie – onder begeleiding van bureau Rieken & Oomen - een kandidaat voor de opvolging van de heer Theunissen (ingangsdatum 1 januari 2012) geworven en een voordracht voor de rvc opgesteld. Deze voordracht is door de rvc overgenomen.

Verbindingen

Woonpunt beschikt al vele jaren over een nevenstructuur om een aantal redenen:

- Bescherming van het maatschappelijk verbonden vermogen door afzondering van niet-kernactiviteiten
- Structurele samenwerking met derden in financiële en/of juridische zin
- Transparantie in juridische positionering van activiteiten

Expliciet is gekozen voor eenduidigheid in sturing en toezicht door:

- De benoeming van de Stichting Woonpunt tot bestuurder van de Holding Woonpunt
- Benoeming van de Holding Woonpunt tot bestuurder van de kleindochters van de Stichting Woonpunt
- Toezicht door de rvc van de Stichting Woonpunt op de nevenstructuur

De rvc keurt de jaarrekeningen van de moeder en de 100% dochters goed, en ontvangt de jaarrekeningen van de participaties ter kennisname/informatie.

Bijlage 2 - Sponsoring

Middelen die niet nodig zijn voor onze woningen en onze bedrijfsvoering zetten we zoveel mogelijk in voor de maatschappij. Onder andere via sponsoring. Velen in de samenleving organiseren activiteiten die grote groepen mensen plezier bezorgen. Zij steken daarin vaak hun vrije tijd, maar zijn voor de dekking van kosten veelal afhankelijk van sponsoring. Voor zover deze activiteiten raakvlakken hebben met onze doel- en taakstelling willen wij deze graag ondersteunen. Sponsoring stelt ons bovendien in staat om onze lokale betrokkenheid of betrokkenheid bij een specifieke doelgroep (mensen met een beperking, primaire doelgroep, studenten enzovoort) te laten zien.

Naam	Plaats	Bedrag
MVV (opgezegd in 2012)	Maastricht	€11.822
Heiligdomsvaart Maastricht	Maastricht	€ 2.500
Margraten Memorial Concert	Margraten	€ 500
CV De Tempeleers	Maastricht	€ 5.000
CV Drommedarisse	Maastricht	€ 55
Jeugdtoernooi Voetbalclub Limmel	Maastricht	€ 90
Eindevent Toneelacademie	Maastricht	€ 100
Broonk Oud-Caberg	Maastricht	€ 150
Harmonie St. Gertrudis	Wijlre	€ 150
Het Parcours	Maastricht	€ 250
Sportraad MUSST	Maastricht	€ 300
StuKaFest	Maastricht	€ 300
In Daalhof/Randwijk staat een Huis	Maastricht	€ 500
Kunstproject Samen-scholen Oet de Kunst	Maastricht	€ 500
Nacht van Gulpen	Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem	€ 550
Stichting Jazz Maastricht	Maastricht	€ 595
INKOM 2011	Maastricht	€ 600
Kloostertuinconcert Harmonie Concordia	Margraten	€ 750
Uitzending sleuteloverdracht 2012	Maastricht	€ 1.000
Stichting Summer DeeJays	Maastricht	€ 1.550
Stichting Mosa Lira Dagarrangementen	Maastricht	€ 2.000
750 jaar Wijlre	Wijlre	€ 750 via woonwens
Stichting Hafadou	Maastricht	25 toiletzittingen
Steunpunt Mantelzorg	Maastricht	vouchers gratis Roos-pas
Ijsbaan Dreamworld in Mariarade	Heerlen	€ 200
Voetbalvereniging MSP03	Heerlen	€ 250
Voetbalvereniging NEC '92	Heerlen	€ 100
Voetbalvereniging SV Heerlen/IDB	Heerlen	€ 297,50
Voetbalvereniging EHC	Heerlen	€ 297,50
Voetbalvereniging FC Hoensbroek	Heerlen	€ 297,50
EHC Gehandicaptenvoetbal	Heerlen	€ 250
Park City Live	Heerlen	1.750
Stichting Verrassingsdag	Heerlen	€ 500
Doek 'Elephant Parade' Welten	Heerlen	€ 476
Koninklijke Schutterij St. Sebastiaan	Heerlen	€ 200
Oranje Vereniging Heerlen	Heerlen	€ 200
Global Exploration	Heerlen	€ 100
Fanfare St. Hubertus Mariarade	Heerlen	€ 200
Taptoe Heerlen	Heerlen	€ 500
Mondriaan Run	Heerlen	€ 400
Ballonfestival Hoensbroek	Heerlen	2.796,50
D'r Heksenbergse Vasteloavonds Verein	Heerlen	€ 300

Aod op Nuj Heerlen	Heerlen	€ 333
Events4Life	Sittard-Geleen	€ 297,50
Global Exploration	Sittard-Geleen	€ 200
Stichting Vrienden van Harmonie St. Cecilia	Sittard-Geleen	€ 250
Marcellinus & Petrus Feesten	Sittard-Geleen	€ 500
Nederlandse Triathlon Bond	Sittard-Geleen	2.000
Kennedymarsactiviteiten BS Loedoes	Sittard-Geleen	€ 50
Schoolkrant oudervereniging Loedoes	Sittard-Geleen	€ 50
Stichting St. Janskluis	Sittard-Geleen	€ 250
Stichting Orgelkring Geleen	Sittard-Geleen	€ 125
Harmonie St. Joseph Sittard	Sittard-Geleen	€ 250
Ster ZLM Toer	Sittard-Geleen	€ 428,40
Torenfeesten 2011	Sittard-Geleen	€ 150
Studentenintroductie	Sittard-Geleen	€ 500
AV Unitas	Sittard-Geleen	€ 250
Sportzone Limburg Polsstokgala	Sittard-Geleen	€ 500
Stichting Tophandbal Zuid-Limburg	Sittard-Geleen	€ 416,50
GlanA-jeugd handbaltoernooi	Sittard-Geleen	€ 50
Wentjer Druim Sittard	Sittard-Geleen	1.500

Daarnaast zijn er lidmaatschappen of gevallen van sponsoring die verband houden met onze rol in vastgoed of onze rol als middelgroot bedrijf in deze regio.

Regiobranding Zuid-Limburg	Zuid-Limburg	€ 11.421,77
Stichting Vastgoedmonitor Limburg 2010/2011	Zuid-Limburg	€ 5.950
Limburgse bestuurdersdag	Zuid-Limburg	€ 350
Internationale Biënnale Leegstand en Herbestemming Maastricht	Maastricht	€ 4.760
Topos	Maastricht	€ 350
Coöperatieve Vereniging Randwijck	Maastricht	€ 4.783
Stichting Cultuur en Bedrijf Maastricht	Maastricht	€ 4.551
Bedrijfsvrienden Toneelgroep Maastricht (voorheen Het Vervolg)	Maastricht	€ 1.487
Stichting Bijzondere Culturele Activiteiten	Heerlen	€ 3.986
Sichting Geleen Promotion	Sittard-Geleen	€ 95
Citymarketing Sittard-Geleen	Sittard-Geleen	€ 2.000

Bijlage 3 – Prestatieafspraken

Prestatieafspraken Maastricht & Mergelland 2011

In de prestatieafspraken die Woonpunt sluit met gemeenten staan bijzonderheden (harde aantallen) en algemeenheden (afspraken over onderhoud en woonruimteverdeling). In deze samenvattingen beperken wij ons tot de bijzonderheden.

Prestatieafspraken Maastricht

Prestatieafspraken	Realisatie	Reden afwijking
Nieuwbouw 288 huurwoningen	144	In de prestatieafspraken 2011 is per abuis het totaal aantal huurwoningen opgenomen dat Woonpunt over meerdere jaren gaat bouwen. Daarmee is in het verslagjaar gestart met 144 woningen. Daardoor zit er een fors verschil tussen planning en realisatie. Overigens worden de nog niet gerealiseerde geplande woningen wel in de komende jaren gebouwd.
Nieuwbouw 13 koopwoningen < € 247.000	13	
Nieuwbouw 20 koopwoning > € 247.000	0	Dit project, dat gepland stond in Zouwdal, is mede door de verslechterde marktomstandigheden voorlopig stopgezet.
Sloop 26 woningen	26	
Verkoop 65 woningen	65	
Start verbetering 559 woningen	559 woningen gestart in 2011, waarvan 188 ook in het verslagjaar opgeleverd. Overige 371 woningen worden in 2012 opgeleverd.	

Prestatieafspraken Mergelland 2011

Gemeente	Prestatieafspraken	Realisatie	Reden afwijking
Eijsden-Margraten	Kwaliteitsverbetering bestaand bezit bij mutatie	Ja	
Eijsden-Margraten	Verkoop woningen bij mutatie	5 woningen verkocht	
Vaals	Verkoop resterende woningen Aan de Weverij, Ir. Em. Melottestraat en Bernhardstraat	Geen woningen verkocht	Woningen worden verkocht bij mutatie
Gulpen-Wittem	Nieuwbouw 15 appartementen in de sociale huur	Ja	
Gulpen-Wittem	Nieuwbouw 8 patio's sociale huur	Ja	
Gulpen-Wittem	Nieuwbouw 12 koopappartementen	Ja	
Valkenburg a/d Geul	Kwaliteitsverbetering bestaand bezit bij mutatie	Ja	
Valkenburg a/d Geul	Verkoop woningen	Twee woningen na mutatie verkocht en één kantoorruimte	
Meerssen	Kwaliteitsverbetering bestaand bezit bij mutatie	Ja	

Prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek & Parkstad

Prestatieafspraken Heerlen

In 2011 hebben de Heerlense woningcorporaties met de gemeente prestatieafspraken gemaakt over de periode 2011 t/m 2013. De afspraken zijn echter nog niet ondertekend en hebben dus geen formele bestuurlijke geldigheid. Verwacht wordt dat de prestatieafspraken in het tweede kwartaal van 2012 worden ondertekend.

Prestatieafspraken Sittard-Geleen

Medio 2011 heeft Gemeente Sittard-Geleen samen met de woningcorporaties Woonpunt, ZO Wonen, Wonen Heuvelsteden, Woningbeheer Born-Grevenbicht, Woningstichting Limbricht en Woningstichting Obbicht Papenhoven de Meerjarenprestatieafspraken 2011 t/m 2014 ondertekend. Hierin wordt de gedeelde verantwoordelijkheid aangegeven wie welke taken en verantwoordelijkheden op zich neemt om doelstellingen en opgaven op het gebied van wonen gezamenlijk op te pakken. De basis voor deze meerjaren prestatieafspraken zijn de Structuurvisie Wonen, de woonmilieuvisie en het woningmarktonderzoek.

De drie hoofdambities zijn:

1. kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in bestaande buurten en dorpen;
2. verbetering van de woon- en leefomgeving in samenspraak met bewoners;
3. heldere en duidelijke rollen en verantwoordelijkheden.

De acht thema's met meerjarenafspraken zijn:

1. structuurvisie wonen;
2. beschikbaarheid en doelgroepen;
3. renovatie, beheer en onderhoud;
4. duurzaamheid en energie;
5. leefbaarheid en wijkgericht werken;
6. bewonersparticipatie;
7. rolverdeling en samenwerking tussen partijen;
8. financiële uitgangspunten.

In de meerjarenafspraken zijn de afspraken nader getypeerd. Zo wordt expliciet gemaakt of de afspraak intenties betreft, garanties of afspraken in procesmatige zin. Naast deze typering is per afspraak ook aangegeven de legitimatie van de afspraak; de bijdragen per corporaties in termen van passief, meedoen of trekkersrol; de bijdrage en rol van de gemeente; het gebied waar de afspraak op van toepassing is.

Binnen de acht thema's zijn 25 prestatievelden genoemd. Op slechts op één prestatieveld onderscheidt Woonpunt zich met een hoge bijdrage en trekkersrol. Dit thema is "Studentenhuisvesting in de binnenstad van Sittard". Op alle andere thema's is de rol van Woonpunt "Meedoen, bijdrage gemiddeld". Dit is een gevolg van het relatief beperkt aantal woningen van Woonpunt in de gemeente Sittard-Geleen.

Met de overige gemeenten in de Westelijke Mijnstreek zijn geen prestatieafspraken gemaakt.

Bijlage 4: Verslag van de klachtencommissie

Doel en taak van de klachtencommissie

Woonpunt heeft klantgerichtheid hoog in het vaandel staan. Toch kan het zijn dat een klant niet tevreden is met onze dienstverlening. In dat geval luisteren we en proberen we tot een oplossing te komen. Als dat ook niks oplevert, kan de klant zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie. De commissie doet hier verslag van haar werkwijze en de afhandeling van de aan haar voorgelegde klachten.

De commissie heeft tot doel bij te dragen aan een goede behandeling van klachten van huurders en daarmee aan de verbetering van de relatie die Woonpunt met huurders heeft. De commissie adviseert het bestuur met betrekking tot de afhandeling van de aan haar voorgelegde klachten. De bevoegdheden van de commissie en klachtenprocedure zijn vastgelegd in het klachtenreglement, dat op 1 januari 2008 is vastgesteld door de algemeen directeur-bestuurder van Woonpunt.

Sinds 1 juli 2011 worden ook klachten uit de Westelijke Mijnstreek door de klachtencommissie behandeld. Daarvoor werden klachten uit deze regio behandeld door de gezamenlijke klachtencommissie van de samenwerkende corporaties in de Westelijke Mijnstreek.

Samenstelling klachtencommissie

De commissie heeft de volgende samenstelling: één lid voorgedragen door de gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen, één lid voorgedragen door de ondernemingsraad en één onafhankelijk lid (tevens voorzitter) dat op basis van specifieke deskundigheid is gezocht. Voor elk lid is een plaatsvervanger. De leden en hun plaatsvervangers hebben geen relatie met Woonpunt. De benoeming van leden geschiedt voor een periode van vier jaar, met een eventuele herbenoeming van maximaal één aansluitende periode van wederom vier jaar.

Samenstelling in 2011:

1. Mevrouw A. van Heuzen (voorzitter)
2. De heer A. Kerckhoffs (voorgedragen door de huurdersverenigingen en tevens plaatsvervangend voorzitter)
3. De heer J. Lemmens (voorgedragen door de ondernemingsraad)
4. De heer B. Willems (plaatsvervangend lid voorgedragen door de ondernemingsraad)

In 2011 was de plek voor het plaatsvervangend lid op voordracht van de huurdersverenigingen vacant. Deze vacature is niet ingevuld met het oog op vernieuwing van de samenstelling per 1 januari 2012. Per die datum bestaat de klachtencommissie namelijk uit één lid op voordracht van de huurdersbelangenverenigingen, één lid op voordracht van de ondernemingsraad, één onafhankelijke voorzitter en één plaatsvervangend lid, benoemd op voordracht van de overige leden. Met ingang van 2012 is de periode van herbenoeming verkort van vier naar drie jaar.

Aanpassing werkwijze in 2011

De werkwijze van de klachtencommissie, zoals vastgelegd in het klachtenreglement, ging ervan uit dat elke huurder zich tot de klachtencommissie kon wenden, óók als de klacht bij Woonpunt nog niet bekend was. In dat geval verwees de commissie de klacht terug naar Woonpunt, en kreeg het desbetreffende organisatieonderdeel tien werkdagen om de klacht naar tevredenheid af te handelen. De commissie hield de regie over de afhandeling.

In 2011 is deze werkwijze geëvalueerd. Vanwege de zuiverheid van de rol van de klachtencommissie is besloten om klachten die niet bekend zijn bij Woonpunt niet ontvankelijk te verklaren. Huurders dienen hun klacht eerst in bij Woonpunt. Zijn ze vervolgens niet tevreden over de afhandeling door Woonpunt, dan kunnen ze zich tot de klachtencommissie wenden. Op deze manier blijven de rollen van Woonpunt en de klachtencommissie zuiver en is het voor de huurder helder wanneer de klachtencommissie wel en niet aanspreekbaar is.

Deze nieuwe werkwijze is besproken met de ondernemingsraad en gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen. Beide hebben ingestemd met de aanpassing. Bij het inrichten van de nieuwe website van Woonpunt, die begin 2012 live is gegaan, heeft de nieuwe werkwijze een vertaling gekregen. Er is een online formulier dat huurders kunnen invullen, waarna de klacht door Woonpunt in behandeling wordt genomen en Woonpunt eerst samen met de huurder naar een oplossing zoekt.

Komt men niet tot overeenstemming, dan kan de huurder zich wenden tot de commissie, die vervolgens beide partijen kan oproepen voor een hoorzitting en/of een schouw. Bij de hoorzitting wordt als vertegenwoordiging van Woonpunt meestal een leidinggevende gehoord, maar in sommige gevallen kan de commissie een betrokken medewerker vragen om deel te nemen. Na beide partijen te hebben gehoord kan de commissie tijdens de hoorzitting een oplossing aandragen of een advies voor afhandeling voorbereiden voor de directeur-bestuurder. Op basis van de geëvalueerde klachten voorziet de commissie de organisatie gevraagd en ongevraagd van advies.

Binnengekomen klachten in 2011

Onderstaand overzicht van binnengekomen klachten is gebaseerd op de werkwijze die tot 2012 gold: klachten die nog niet bekend waren bij Woonpunt werden toen nog door de klachtencommissie in behandeling genomen en doorverwezen naar Woonpunt. In het overzicht is te zien dat het gros van de klachten – 38 van de 43 – is terugverwezen naar Woonpunt en door Woonpunt ook naar tevredenheid van de klant is opgelost. In vier gevallen was uitspraak van de klachtencommissie nodig. Daarvan werden de klachten in drie gevallen ongegrond verklaard. In één geval werd de klacht gegrond verklaard en is het advies van de klachtencommissie opgevolgd door de bestuurder van Woonpunt. Eén klacht werd niet ontvankelijk verklaard.

Van de 43 binnengekomen klachten hadden er

- zes betrekking op dienstverlening van medewerkers;
- veertien betrekking op technische zaken, zoals de kwaliteit van onderhoudswerkzaamheden of een uitgevoerde reparatie;
- zes betrekking op overlast van anderen;
- zeventien betrekking op diverse zaken zoals huurprijs, overlast door renovatie- of onderhoudswerkzaamheden, administratieve zaken, enzovoort.

	Vestiging	Inhoud klacht	Afhandeling in de vestiging	Uitspraak Klachtencommissie	Advies overgenomen door directie
1	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over de manier waarop oudere huurders door Woonpunt behandeld worden en het niet meer (gratis) kunnen gebruiken van de containerruimte voor afval in het	Nee	Ongegrond verklaard.	Ja

		flatgebouw			
2	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over het onderhoud van de woning (lekkage en vervangen deuren)	Ja	n.v.t.	n.v.t.
3	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over afgewezen reparatieverzoeken	Ja	n.v.t.	n.v.t.
4	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over de vervanging van de keuken	Ja	n.v.t.	n.v.t.
5	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over het functioneren van de boiler	Ja	n.v.t.	n.v.t.
6	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over obstakel voor de voordeur	Ja	n.v.t.	n.v.t.
7	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over afwijzen isoleren en beschieten zolder	Ja	n.v.t.	n.v.t.
8	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over het woongenot	Ja	n.v.t.	n.v.t.
9	Maastricht & Mergelland	Overlast burens	Ja	n.v.t.	n.v.t.
10	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over afwijzing woningruil	Ja	n.v.t.	n.v.t.
11	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over het niet terugbetalen door Woonpunt van de borg	Ja	n.v.t.	n.v.t.
12	Maastricht & Mergelland	Overlast huurders van Woonpunt	Klacht niet ontvankelijk	n.v.t.	n.v.t.
13	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over een medewerker van Woonpunt; onzekerheid omtrent de kosten van verhuizing en nieuwe huur	Ja	n.v.t.	n.v.t.
14	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over de rommel in het flatgebouw	Ja	n.v.t.	n.v.t.
15	Maastricht & Mergelland	Fout in administratie Woonpunt	Ja	n.v.t.	n.v.t.
16	Maastricht & Mergelland	Conflict met buurman; Woonpunt moet boom herplanten op het hofje	Ja	n.v.t.	n.v.t.
17	Maastricht & Mergelland	Niet teruggebeld over reparatie	Ja	n.v.t.	n.v.t.
18	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over functioneren deurmotor	Ja	n.v.t.	n.v.t.
19	Maastricht & Mergelland	Kleurverschil in wandtegels galerij	Nee	De klachtencommissie adviseert Woonpunt om de wand in één kleur te betegelen.	Ja
20	Maastricht & Mergelland	Bezwaar tegen huurverhoging	Ja	n.v.t.	n.v.t.

21	Maastricht & Mergelland	Verwijderen van persoonlijke eigendommen uit opberghok	Ja	n.v.t.	n.v.t.
22	Maastricht & Mergelland	Overlast door verbouwing Grote Gracht	Ja	n.v.t.	n.v.t.
23	Parkstad	Nieuwe voordeur past niet	Ja	n.v.t.	n.v.t.
24	Parkstad	Klachten over burens	Ja	n.v.t.	n.v.t.
25	Parkstad	Klachten over galerij	Ja	n.v.t.	n.v.t.
26	Parkstad	Klachten over scootmobielruimte	Ja	n.v.t.	n.v.t.
27	Parkstad	Klachten over cv-ketel	Nee	Na hoorzitting is klacht ongegrond verklaard.	n.v.t.
28	Parkstad	Overlast burens	Ja	n.v.t.	n.v.t.
29	Parkstad	Klacht over woningtoewijzing	Ja	n.v.t.	n.v.t.
30	Parkstad	Klacht over medewerker	Ja	n.v.t.	n.v.t.
31	Parkstad	Klacht over tocht bij ramen en balkondeur	Ja	n.v.t.	n.v.t.
32	Parkstad	Weghalen waslijnen	Ja	n.v.t.	n.v.t.
33	Parkstad	Verbruik gas i.v.m. nieuwe cv-ketel	Ja	n.v.t.	n.v.t.
34	Parkstad	Overlast bovenburens	Ja	n.v.t.	n.v.t.
35	Parkstad	Te late afrekening servicekosten	Ja	n.v.t.	n.v.t.
36	Parkstad	Verbod plaatsing PV-panelen op dak garage	Ja	n.v.t.	n.v.t.
37	Parkstad	Woningtoewijzing	Ja	n.v.t.	n.v.t.
38	Parkstad	Reparatie kelder	Ja	n.v.t.	n.v.t.
39	Parkstad	Schade bij renovatie	Ja	n.v.t.	n.v.t.
40	Parkstad	Woningruil	Ja	n.v.t.	n.v.t.
41	Parkstad	Klachten over aanmaningen	Ja	n.v.t.	n.v.t.
42	Parkstad	Vocht- en tochtproblemen	Ja	n.v.t.	n.v.t.
43	Westelijke Mijnstreek	Geluidsoverlast door airco en verwarming van onderliggende winkels	Nee	Na twee hoorzittingen heeft de klachtencommissie bepaald dat Woonpunt voldoende actie heeft ondernomen om de geluidsoverlast te beperken.	n.v.t.