

Jaarverslag stichting Woonpunt 2013

Definitieve versie 30 juni 2014

Kengetallen Woonpunt 2013

Vastgoed

19.936	verhuureenheden, waarvan
16.736	sociale huurwoningen
900	geliberaliseerde huurwoningen
1.602	overige vhe's
698	woningen in beheer voor derden
100	nieuwe woningen gebouwd, waarvan 70 sociale huurwoningen
3	zorgcomplexen gebouwd in Zuid-Limburg
53	woningen verkocht
40	woningen gesloopt
30,5 miljoen	geïnvesteed in onderhoud
26,9 miljoen	geïnvesteed in nieuwbouw waarvan 0,9 miljoen onrendabel
2,03	gemiddelde onderhoudstoestand van onze woningen volgens NEN 2767 (op een schaal van 1 – 6, waarbij 1 uitstekend is en 6 goed)

Reductie van energieverbruik

49%	'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C)
6,8%	CO2-reductie gemiddeld per woning sinds nulmeting 2009
10%	reductie gasverbruik sinds nulmeting 2009
1.043	woningen die in 2013 zijn voorzien van energiebesparende maatregelen

Levensloopbestendige woningen

8,7%	rolstoeltoegankelijke woningen
6,9%	rollatortoegankelijke woningen
10,2%	nultredewoningen

Verhuren

1.853	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
90,8%	toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen de primaire doelgroep
72%	van de maximale huurprijs brengt Woonpunt gemiddeld in rekening
€ 449,95	gemiddelde netto-huur van onze sociale huurwoningen in Maastricht en Mergelland
€ 463,99	gemiddelde netto-huur van onze sociale huurwoningen in Heerlen
€ 447,07	gemiddelde netto-huur van onze sociale huurwoningen in Sittard-Geleen
€ 828,77	gemiddelde huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
80	huisuitzettingen vanwege huurachterstand
20	huisuitzettingen vanwege overlast

Personeel

17%	reductie personeel sinds 2011
173	fte's voor reguliere bedrijfsvoering
33,4	fte's voor de eigen onderhoudsdienst
52	jongeren een stageplek geboden

Dienstverlening

7,6	gemiddelde rapportcijfer voor onze dienstverlening volgens Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
20	klachten bij klachtencommissie, waarvan er vijf gegrond werden verklaard

Leefbaarheid

199	woonwensen van huurders in vervulling laten gaan vanuit ons eigen leefbaarheidsfonds
17	hennepplantages uit woningen verwijderd

Voorwoord

Eén van de lastigste kwesties van 2013: de balans vinden tussen ‘de portemonnee van de huurder’ en de ‘portemonnee van de corporatie’. We zijn ooit opgericht om betaalbaar wonen te bieden aan mensen die het minder breed hebben. Dat onderscheidt ons van commerciële partijen en geeft ons bestaansrecht. Maar wij hebben ook de plicht om voor financiële continuïteit van onze organisatie te zorgen, zodat huidige en toekomstige huurders verzekerd zijn van een goede kwaliteit tegen een redelijke prijs.

Dat dilemma lag ten grondslag aan onze nieuwe strategie: Duurzaam verhuren. Aan het formuleren van die strategie hebben we veel tijd besteed, vooral door vooraf met medewerkers en huurdersverenigingen dit dilemma te bespreken.

Ook een lastige factor: het politiek speelveld waarin geen eenduidige opvatting bestaat over rol, taak en positie van corporaties. Werd de sector vijf jaar geleden onder Minister Vogelaar nog verguisd omdat ze te weinig deed in relatie tot een breed scala aan maatschappelijke opgaven, onder Minister Blok wordt ze verguisd omdat ze zich op een te breed speelveld heeft begeven in plaats van zich tot de kerntaak, sociale huur, te beperken. En wie weet wat de regerende politieke opvatting over vijf jaar zal zijn?

Ook zijn rijksoverheid en de lokale overheid het niet met elkaar eens. Waar Minister Blok vindt dat een deel van de corporatievoorraad moet worden overgenomen door commerciële partijen omdat hij vindt dat de kosten van het wonen voor grote groepen burgers omhoog moeten, vrezen lokale overheden juist onvoldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor een bredere doelgroep.

Corporaties moeten met een steeds smallere beurs laveren tussen de vele belangen die moeten worden gediend: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, continuïteit, geschiktheid enzovoort. Keuzes zijn onvermijdelijk, en daarmee ook teleurstellingen.

Vraag voor ons was of dergelijke keuzes structureel zouden moeten zijn of dat we moeten ‘meebewegen met de tijd’. Woonpunt wil die brede woonmaatschappij blijven maar legt de komende jaren noodgedwongen de focus op drie kernthema’s: reductie van energieverbruik, betrokken en zelfredzame huurders en meer levensloopbestendige woningen. Tegen de visie van het Kabinet in blijft Woonpunt zich inzetten voor de leefbaarheid van ‘onze’ wijken, maar wel met een andere invulling: minder overnemen, meer zelfredzaamheid en samenwerking. Wij zijn en blijven méér dan een leverancier van stenen; wij leveren goed wonen! Die rol van corporaties heeft decennialang veel goeds gebracht in wijken, en is met een terugtrekkende overheid en toenemende zorgvraag harder nodig dan ooit!

Op het moment van verschijnen van dit jaarverslag is de Parlementaire Enquête gestart. Terecht wordt geanalyseerd hoe het bij een aantal collega’s mis kon gaan. Wij hopen dat ook wordt meegenomen dat het overgrote deel van de corporaties gewoon elke dag opnieuw goed hun werk doet, met tevreden huurders tot gevolg. Dat is óók wat honderd jaar volkshuisvesting in Nederland heeft opgeleverd. Daar mogen overheid, sector én huurders trots op zijn, en de gezamenlijke inzet zou moeten zijn dat te continueren. Woonpunt blijft zich daarvoor in elk geval inzetten!

Mirjam Depondt-Olivers
algemeen directeur-bestuurder.

1. Strategie & ontwikkelingen

1.1 Missie en visie

In de tweede helft van 2013 heeft Woonpunt met input van huurdersverenigingen en medewerkers een nieuwe missie, visie en strategie geformuleerd. Deze is in het eerste kwartaal 2014 vastgesteld.

Missie

Woonpunt levert betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben. Samen met anderen werken wij aan duurzame wijken, waar iedereen mag en wil wonen.

Visie

Woonpunt verhuurt woningen die niemand ooit nog wil afbreken, in wijken waar bewoners met plezier wonen en samen vormgeven aan een prettig woon- en leefklimaat, in een regio die klaar is voor de toekomst. Woonpunt is de eerste keuze voor huurders.

Onze basis: duurzaam verhuren

Woningcorporaties voorzien al ruim honderd jaar in betaalbare huisvesting. Daar ligt de reden van oprichting, de basis van ons bestaan en daarmee in essentie ook de primaire opgave voor de toekomst. Immers, ook in de toekomst blijven mensen afhankelijk van het aanbod van corporaties. Dat uit zich ook in de manier waarop wij omgaan met ons bezit: anders dan commerciële beleggers kiezen wij in principe voor een langjarige exploitatie. Bij ons wonen huurders nog steeds met veel plezier in complexen die wij al ruim honderd jaar in bezit hebben!

Duurzaam verhuren is voor ons:

- garanderen dat we ook *op langere termijn* in betaalbare huisvesting kunnen voorzien;
- woningen die voor *meerdere generaties en doelgroepen* geschikt zijn;
- woningen waarin *nu en straks* mensen willen wonen;
- woningen met een *laag energieverbruik*;
- een prettig woon- en leefklimaat waarin bewoners *zelfredzaam zijn en samen verantwoordelijkheid* nemen voor een bestendige sociale structuur in hun omgeving.

1.2 Onze speerpunten

Voor de komende vier jaar zet Woonpunt in op drie speerpunten:

Reductie van energieverbruik

Kosten voor energieverbruik nemen de komende jaren naar verwachting toe als gevolg van prijsstijging en hogere belastingen. Voor onze huurders betekent dit een stijging van de woonlasten. Huurders zijn er dus bij gebaat dat wij maatregelen treffen aan de woningen die ertoe leiden dat het feitelijke gebruik van energie lager wordt. Zo kunnen wij een substantiële bijdrage leveren aan het beheersen van hun woonlasten.

De komende jaren zetten wij dus in op het (waar nodig versneld) treffen van maatregelen in complexen die effectief leiden tot reductie van energieverbruik. Daarbij geven we prioriteit aan complexen die nu een slechte energieprestatie hebben met als gevolg hoge lasten voor huurders. Ook zetten we in op actieve voorlichting aan huurders over energiebesparing.

In de eerste helft van 2014 krijgt deze strategische doelstelling een vertaling in concrete acties voor de komende jaren. De resultaten meten we af aan de gerealiseerde CO₂-reductie en de verschuiving van energielabels in ons woningbezit.

Meer levensloopbestendige woningen

De bevolking in Zuid-Limburg vergrijsst. Door gewijzigde regelgeving in de zorg worden mensen met een zorgvraag bovendien minder gemakkelijk toegelaten tot intramurale voorzieningen. Zij zullen dus (langer) zelfstandig thuis wonen. De woningvoorraad in de regio is maar deels geschikt voor deze doelgroep. Dat geldt ook voor het woningbezit van Woonpunt. Omdat uitbreiding van de woningvoorraad vanwege de krimp nauwelijks nog aan de orde is, moeten nieuwe woonvragen vooral in de bestaande voorraad geacommodeerd worden. Een deel van onze woningvoorraad is met redelijke investeringen geschikt te maken voor meerdere doelgroepen. De komende jaren zetten wij dus in op het (waar mogelijk) verbeteren van de levensloopbestendigheid van ons bestaand bezit en het (waar mogelijk) primair toewijzen van levensloopbestendige woningen aan zorgvragers.

In de loop van 2014 brengen we in beeld hoe deze specifieke woonvraag zich in onze regio gaat ontwikkelen tot 2035, en welke van onze complexen op welke wijze kunnen worden aangepast om aan die woonvraag te kunnen voldoen. De uitkomsten worden vertaald in een actieprogramma.

Betrokken en zelfredzame huurders

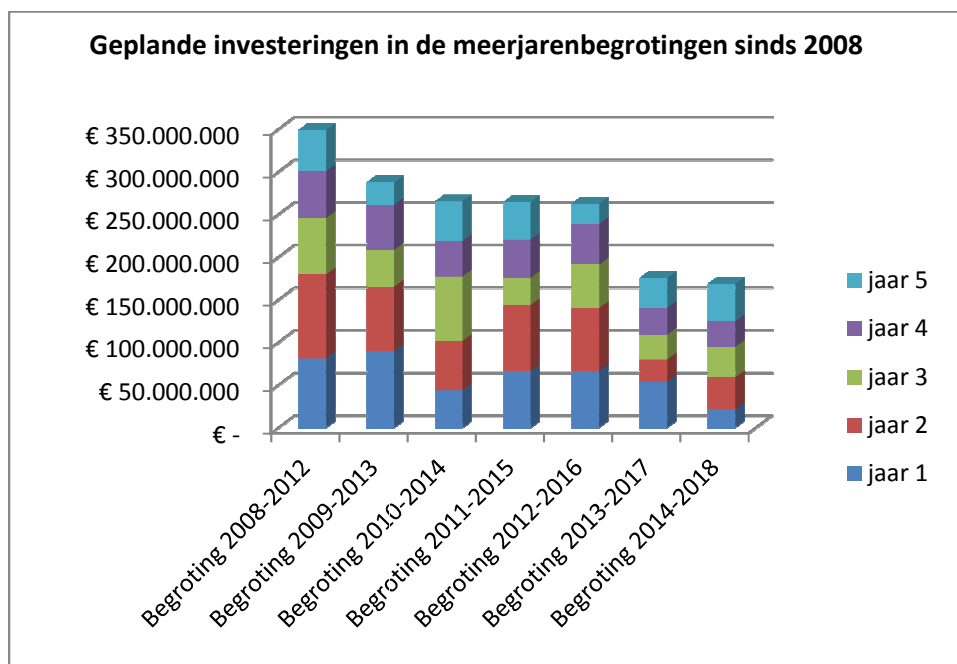
De verzorgingsstaat is niet meer betaalbaar, burgers moeten meer voor zichzelf en voor elkaar gaan zorgen. Een ontwikkeling die wij herkennen en ook onderschrijven, maar waarbij er nog een groot gat is tussen 'willen' en 'kunnen'. Een toenemend deel van onze huurders heeft hulp in verschillende vormen nodig. Immers, het aandeel ouderen in onze woningen groeit, alsook het aandeel bewoners met andere zorgvragen die niet meer in een intramurale voorziening terecht kunnen.

Wij willen 'leefbare wijken waar iedereen mag wonen'. Daarmee zeggen we ook dat we ons medeverantwoordelijk voelen voor de wijze waarop onze huurders met elkaar c.q. met anderen omgaan. Niet in de zin dat wij de problemen oplossen, maar gericht op het versterken van de zelfredzaamheid en de onderlinge betrokkenheid. De komende jaren zetten wij dus in op het activeren en stimuleren van huurders om zelf vorm te geven aan een prettig woon- en leefklimaat in de eigen omgeving. Daarnaast nemen we deel aan ketensamenwerking rond leefbare wijken en huurders met specifieke zorgvragen. Onze rol zal, afhankelijk van de situatie, vooral signalerend, activerend en verbindend zijn, en in mindere mate oplossend. Ook leveren wij onze inzet daar waar huurders dat het hardst nodig hebben, en waar extra inzet ook daadwerkelijk leidt tot een positief effect op het woongenot van onze huurders.

1.3 Investerings

Eind 2012 heeft Woonpunt vanwege de onduidelijkheid naar aanleiding van het Regeerakkoord Rutte II een investeringsstop afgekondigd: alle geplande investeringen werden bevroren. Behalve uiteraard waar afspraken waren gemaakt met huurders of verplichtingen waren aangegaan met derden. Deze investeringsstop werd pas medio 2013 opgeheven, toen het Woonakkoord werd gepresenteerd en er duidelijkheid kwam over onze financiële armslag de komende jaren.

De aangekondigde aftopping van de huur op 4,5% van de WOZ-waarde ging gelukkig van tafel. Die maatregel had desastreus kunnen uitpakken. De verhuurderheffing bleef wel overeind, en ook moeten we fors bijdragen aan de financiële sanering van een aantal collega-corporaties. Dat vertaalt zich in een forse afname van onze investeringscapaciteit (zie de grafiek hieronder).



De afname in investeringscapaciteit tussen 2008 en 2011 is te wijten aan de economische crisis. Vanaf 2012 daalt de capaciteit echter opnieuw dramatisch, met bijna honderd miljoen, een direct gevolg van de invoering van de verhuurderheffing en de bijdrage saneringssteun. Volgens het Kabinet kan dekking van de verhuurderheffing worden gerealiseerd door invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Bij Woonpunt is dat slechts deels mogelijk aangezien het overgrote deel van onze huurders in de laagste inkomenscategorie valt en wij daarom huren voor hen niet boven de grens voor huurtoeslag laten stijgen. Daarom vangen wij het grootste deel van de heffing op door lagere bedrijfslasten en lagere investeringen.

We bezuinigen niet op onderhoud. Wel zien we dat kosten van onderhoud omlaag kunnen, onder andere door slimmer in te kopen. Ook houden we vast aan de transformatie van ons bezit in de geprioriteerde wijken in Maastricht en Heerlen. De noodzaak is onverminderd groot. Wel moeten we investeringen in nieuwbouw over een langere periode spreiden. Ook slopen we de komende jaren minder dan gepland. Slopen is immers een dure oplossing: gemiddeld een verlies van zo'n € 50.000 per woning. Bovendien zijn het vaak de betaalbare woningen die op de sloophominatie komen, en juist daaraan ontstaat een toenemende behoefte. Een aantal complexen die eerst op sloop stonden

gaan we nu renoveren. De meeste nieuwbouw buiten deze geprioriteerde wijken die nog op het programma stond is afgeblazen.

2. Organisatie

2.1 Bestuur

Organisatie: Bestuur, Raad van commissarissen

Woonpunt kent een eenhoofdig bestuur. Gedurende 2013 was Mirjam Depondt (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. Tevens is de bestuurder van Woonpunt ambtshalve bestuurder van de NV Wonen boven Winkels Maastricht.

Mirjam Depondt vervulde per 1 januari 2013 de volgende nevenfuncties:

Gerelateerd aan de functie:

- Vicevoorzitter bestuur Stichting Regiobranding Zuid-Limburg
- Lid Agendacommissie Zuid-Limburg/voorzitter Stuurgroep Wonen
- Lid algemeen bestuur Stichting Kences

Overig:

- Vice-voorzitter 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
- Vice-voorzitter Raad van Commissarissen WML
- Deelname aan diverse comités van aanbeveling

Daarnaast was zij tijdelijk lid van diverse werk- en adviesgroepen (gerelateerd aan de functie 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.

Prestatieafspraken

Het salaris van de bestuurder bestaat uit een vast deel en een variabel deel (10%); uitbetaling van het variabel deel is gekoppeld aan realisatie van vooraf overeengekomen prestatieafspraken. Dit is vastgelegd in de arbeidsovereenkomst in 2006. Begin 2013 zijn de prestatieafspraken voor dat jaar door de raad van commissarissen vastgesteld, begin 2014 heeft beoordeling van de prestaties door de raad van commissarissen plaatsgevonden.

Vergoedingen

De voorzitter en vice-voorzitter van de raad van commissarissen hebben alle vergoedingen aan de bestuurder over 2013 beoordeeld. Zij hebben geconstateerd dat de verstrekte vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn. Er is geen sprake van een winstdelingsregeling of een beëindigingsregeling. Zulke vergoedingen hebben dan ook niet plaatsgevonden.

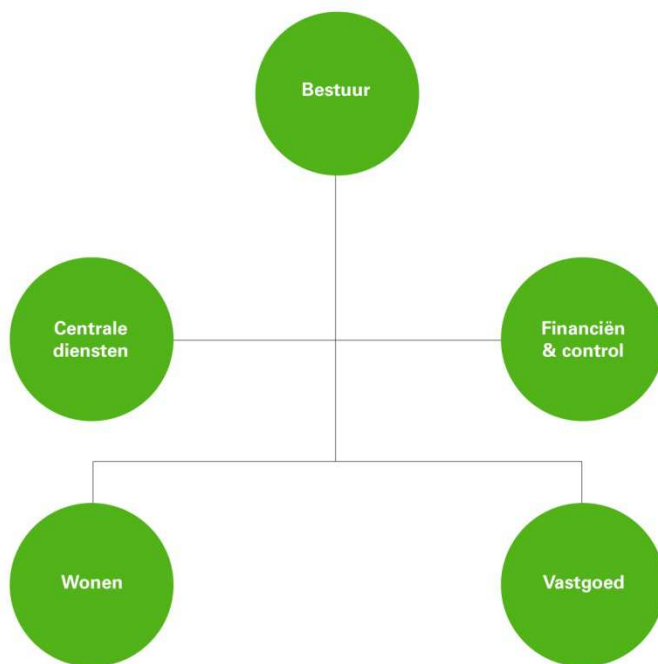
Bij goedkeuring van de Wet Normering Topinkomens (WNT) door de Eerste Kamer eind 2012 is vastgesteld dat afwijkingen die na 5 december 2011 (datum goedkeuring door de Tweede Kamer) zijn overeengekomen nietig zijn. De bestuurder van Woonpunt is in 2006 aangesteld (en in 2010 vast aangesteld), waarbij ook de arbeidsvoorwaarden overeengekomen zijn. Daardoor is per 1 januari 2013 het overgangsrecht onder de WNT van toepassing.

Bezoldiging bestuurder 2013	
Salaris zoals vermeld op de jaaropgave	€ 147.057 *
Pensioenpremies werknemer	€ 14.555 *
Pensioenpremies werkgever	€ 36.326
Totaal:	€ 197.938

* Bedragen opgeteld zijn beloning conform jaarrekening 2013 totaal € 161.612

2.2 Organisatie in ontwikkeling

In 2013 is de geografische organisatiestructuur gewijzigd in een functionele sturingsstructuur. Een logisch vervolg op de invoering van procesgericht werken (uniformeren van alle werkprocessen) en centralisatie van beleid en ondersteunende functies. Doel is meer efficiëntie. De organisatie is door de structuurwijziging platter geworden. Het leidinggevend kader is teruggebracht van 27 naar 15, het voormalige achthoofdige directieoverleg is vervangen door een managementteam van vier managers en de algemeen directeur-bestuurder.



De nieuwe organisatiestructuur is gebaseerd op het *doel* van de organisatie (zorgen voor betaalbare huisvesting), het *middel* dat daarbij hoort (vastgoed) en de rol die daarbij past (verhuurder van woningen). Daarnaast is bij het opstellen van de nieuwe structuur uitgegaan van meerdere principes waaronder bundeling van expertise, minder overdrachtsmomenten en het principe dat we niet organiseren rondom uitzonderingen. De nieuwe structuur is uitvoerig besproken met medewerkers en huurdersverenigingen. De ondernemingsraad is bij het proces betrokken en heeft een positief advies afgegeven. In het tweede kwartaal 2013 is de structuur goedgekeurd door de raad van commissarissen en vastgesteld door de bestuurder. Implementatie vond plaats in de tweede helft van 2013.

Dit traject liep parallel aan de herijking van de organisatiestrategie die eveneens in 2013 plaatsvond. In 2014 worden daarnaast de werkprocessen verder geoptimaliseerd. Op basis van de nieuwe structuur, procesoptimalisatie en nieuwe strategie wordt in 2014 ook een herziene normformatie opgesteld. In afwachting daarvan is in 2013 een vacaturestop afgekondigd.

2.3 Personeel

In 2013 heeft Woonpunt het HRM-beleid geactualiseerd dat uitgaat van vijf kenmerken: Inspirerend leiderschap, Bouwen op vertrouwen, Samenwerking, Resultaatgerichtheid en Continu verbeteren en vernieuwen. In het HRM-beleid zijn deze kenmerken toegeschreven naar Woonpunt en verder uitgewerkt.

Het HRM-beleid van Woonpunt is niet gebaseerd op regels maar op principes. Op die manier biedt het beleid de vrijheid en flexibiliteit die leidinggevenden en medewerkers in staat stellen hun werk zo vorm te geven dat zij de beste resultaten halen. In voorbereidende gesprekken met (groepen) medewerkers hebben zij ook om die flexibiliteit en vrijheid gevraagd.

Naast het op principes gebaseerde beleid hanteert Woonpunt een tweejaarlijkse HRM-agenda waarin specifieke trajecten worden uitgewerkt. Voor de periode 2014 – 2015 zijn dat onder andere het formuleren van een gewenste formatie en het invoeren van verschillende instrumenten gericht op ontwikkeling van werknemerschap en leiderschap (waaronder competentie management en een collectief ontwikkeltraject voor het leidinggevend kader).

In 2013 zijn ook, als onderdeel van de actualisatie van het HRM-beleid, profielen vastgesteld voor medewerkers en leidinggevenden. Deze profielen zijn opgesteld met input van medewerkers en vormen de basis voor ontwikkeltrajecten.

Personeelssamenstelling

Woonpunt heeft voor de reguliere bedrijfsvoering 173 fte. Daarnaast heeft Woonpunt een eigen afdeling Serviceonderhoud. Veel corporaties kiezen ervoor om het werk van dit bedrijfsonderdeel uit te besteden. Woonpunt kiest bewust voor een eigen onderhoudsdienst omdat onze monteurs een bredere functie vervullen dan alleen het uitvoeren van kleine reparaties. Zij zijn onze ogen en oren achter de voordeur. Door meldingen door te geven aan collega's van wijkbeheer of sociaal beheer voorkomen zij dikwijls erger. Bovendien is inhuur van externen voor kleine reparaties niet per definitie goedkoper.

Fte's per 31 december 2013	In fte
Reguliere bedrijfsvoering (excl. Serviceonderhoud)	173
Serviceonderhoud	33,4
Totaal aantal fte	206,4

Naast deze 206,4 fte had Woonpunt in 2013 11 fte voor projectmatige inzet en 1,6 fte voor ziektevervanging. De projectmatige inzet betreft met name extra capaciteit die nodig is voor de uitvoering van een aantal grootschalige wijkaanpak- en herstructureringsprojecten. Daarnaast is er één fte ingevuld als wajong/WSW-plek.

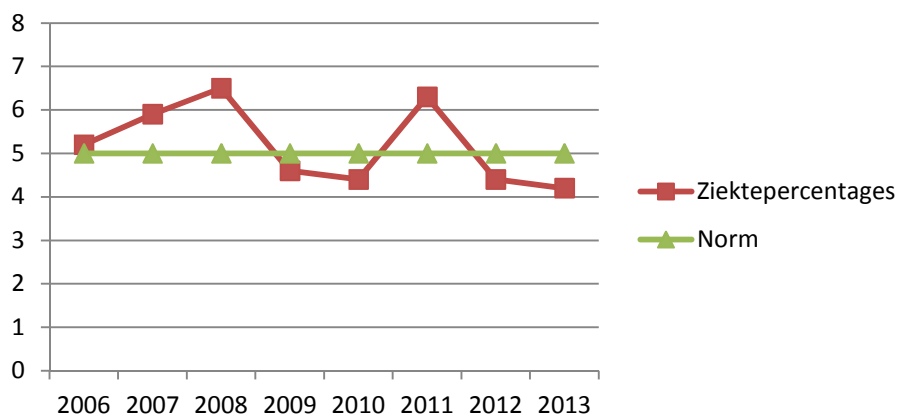
Instroom, doorstroom en uitstroom

In 2013 zijn in totaal 23 medewerkers uit dienst getreden. Het merendeel betreft tijdelijke contracten die niet werden verlengd, o.a. vanwege de vacaturestop. In totaal zijn 18 medewerkers binnen Woonpunt doorgestroomd naar een andere functie.

Ziekteverzuim

Met een percentage van 4,2% laat het ziekteverzuim binnen Woonpunt in 2013 een lichte daling zien ten opzichte van 2012. Hiermee blijft het ziekteverzuim voor het tweede achtereenvolgende jaar onder de interne norm van 5%. Het aantal malen dat werknemers zich ziek hebben gemeld (de verzuimfrequentie) in 2013 is gemiddeld 1,1.

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



Arbodienstverlening

De arbodienstverlening wordt afgenomen van de Arbo Unie. Conform het ziekteverzuimbeleid van Woonpunt en de Wet Verbetering Poortwachter werken leidinggevenden intensief aan de re-integratie van de arbeidsongeschikte medewerkers. Hierbij worden zij ondersteund door onze HRM-adviseurs en de bedrijfsarts van de Arbo Unie. Doel is terugkeer in het arbeidsproces en voorkomen dat langdurig arbeidsongeschikte medewerkers terechtkomen in de WIA (opvolger van de WAO).

In 2013 bedroegen de kosten voor verzuimbegeleiding en arbeidsomstandigheden: € 76.735. Gemiddeld per fte is dit € 371,78.

In 2013 zijn geen medewerkers in het derde ziektejaar terecht gekomen oftewel ingestroomd in de WIA.

Registratie ongevallen en agressievoorvallen

Woonpunt registreert de (bijna) ongevallen waar medewerkers bij de uitvoering van hun werkzaamheden bij betrokken raken. Ook agressievoorvallen waarbij medewerkers zijn betrokken, registreert Woonpunt.

In de loop van 2013 zijn vier meldingen gedaan van ongevallen tijdens arbeidstijd en twee meldingen van bijna ongevallen/gevaarlijke situaties. Het betroffen geen ernstige ongevallen. De gevaarlijke situaties betroffen in één geval een gebrekkige wandcontactdoos en in het andere geval uitgevoerde werkzaamheden in een woning waarin asbest aanwezig was.

In 2013 zijn zes meldingen gedaan van agressievoorvallen in de vorm van schelden en dreigen. In vier gevallen hebben de daders een schriftelijke waarschuwing ontvangen en in één geval heeft het agressievoorval geleid tot een kantoorverbod. De zesde melding is achteraf alsnog uitgepraat en naar ieders tevredenheid opgelost.

In 2013 heeft Woonpunt een agressiebeleid opgesteld, waarbij gebruik is gemaakt van de conclusies en aanbevelingen uit het project 'Zo werkt het gewoon' waar Woonpunt in 2011 en 2012 aan deelnam. Doel van dat project, dat was geïnitieerd door Aedes, FNV, CNV en De Unie, was de aanpak van agressie en werkdruk.

Ontwikkeling van talent

Het opleidingsbeleid van Woonpunt legt een relatie met de strategie van Woonpunt en gaat uit van gedeelde verantwoordelijkheid van werkgever en werknemer ten aanzien van professionaliseren en persoonlijke ontwikkeling.

In 2013 heeft Woonpunt € 185.148 (€ 897 per fte) uitgegeven aan opleidingskosten. Dit komt neer op 1,6% van de bruto loonsom (1,7% in 2012). Hiervan heeft € 39.532 (€ 192 per fte) betrekking op opleidingen die op initiatief van medewerkers zijn gevolgd en ten laste komen van hun individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

In 2013 heeft Woonpunt de medewerkers een breed scala aan opleidingen aangeboden. Deels was het volgen hiervan verplicht. Zo hebben 25 medewerkers een training op het gebied van telefonische incasso gevolgd en 28 medewerkers een training op het gebied van incasso huisbezoeken. Verder hebben dertig medewerkers een *incompany* cursus asbest herkennen gevolgd en dertien medewerkers een training Reaforce Gebouwontwikkeling. In de periode mei tot en met december hebben 110 medewerkers met klantcontacten deelgenomen aan de *incompany* cursus Omgaan met agressie.

Stagiaires en werkervaring

In 2013 heeft Woonpunt aan 52 stagiaires van uiteenlopende studierichtingen de mogelijkheid geboden hun stage te vervullen: zestien stages op vmbo/mbo-niveau en 36 stages op hbo/wo-niveau. Onderverdeeld naar soort stages: twee meeloopstages, twaalf snuffelstages, drie beroepsoriënterende stages, 25 beroepsopleidende stages en 10 afstudeerstages. Daarnaast heeft

Woonpunt in 2013 één persoon de mogelijkheid geboden om met bemiddeling van een re-integratiebureau binnen de organisatie gerichte werkervaring op te doen.

Ondernemingsraad

In 2013 zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen tijdens het structurele overleg tussen de ondernemingsraad en de bestuurder:

- Plan van aanpak risico-inventarisatie en -evaluatie (instemming)
- Structuurwijziging organisatie (advies)
- Nieuwe meerjarenstrategie (advies)
- Ontwikkeltraject management en medewerkers- en leidinggevende profiel (ter info)
- Flexibel werken (ter info)
- Secundaire arbeidsvoorwaarden vaststellen n.a.v. nieuwe CAO (instemming)
- Kwantificering (dreigend) verlofoverschot (ter instemming, later ter vergadering besproken en ingetrokken door bestuurder)

Daarnaast zijn OR-vertegenwoordigers betrokken geweest in diverse werkgroepen die beleidsvoorstellen ontwikkelen. Ook heeft de bestuurder gedurende de fase van herontwerp van de organisatie regelmatig informeel met de OR overlegd.

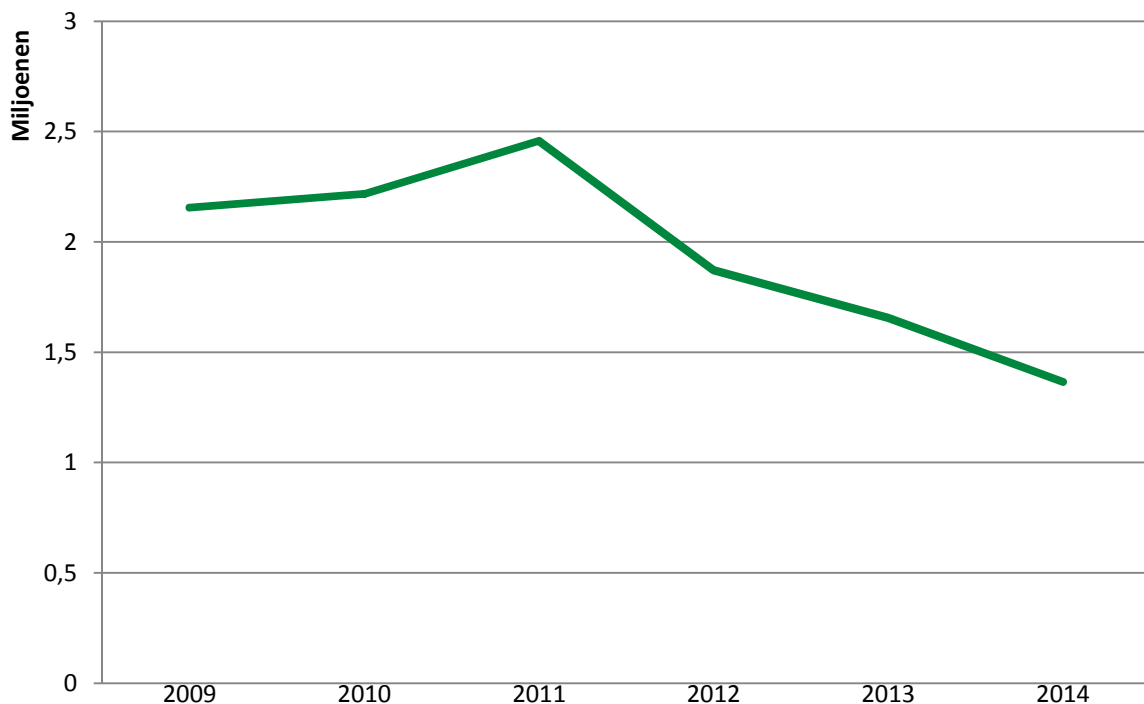
2.4 Reductie van kosten

De aandacht voor de bedrijfslasten in de sector – ofwel: wat geven corporaties aan zichzelf uit? – is de laatste jaren groot. Los van de maatschappelijke discussie: kritisch sturen op de eigen kosten hoort bij goed ondernemerschap. Woonpunt bekijkt voortdurend hoe het werk slimmer georganiseerd kan worden. Daarbij realiseren we ons dat we een sociale verhuurder zijn met een bredere taak dan commerciële verhuurders. Wij bedienen de onderkant van de samenleving en sluiten huurders met sociale, fysieke en/of psychische problemen niet uit. Dat brengt met zich mee dat we een signaalfunctie vervullen bij problemen, dat we een schakelfunctie vormen tussen huurder en hulpverlening, dat we ondersteuning bieden waar dat bij onze rol past en dat we ons extra inspanssen om betalingsachterstanden aan te pakken om huisuitzettingen te voorkomen. Dat kost allemaal tijd, geld en menskracht die commerciële partijen zich besparen.

Besparing op de bedrijfslasten

De afgelopen jaren heeft Woonpunt op verschillende fronten actie ondernomen om de bedrijfslasten te doen dalen: dure kantoorpanden werden verlaten, de inkoop werd centraal geregeld, de organisatie werd efficiënter ingericht, processen werden geautomatiseerd. Wat dat laatste betreft, gaan de kosten voor de baten.

Besparing op huisvestingskosten sinds 2009



In 2013 heeft Woonpunt verder:

- het aantal fte verlaagd
- de kantoren in Geleen en in Gulpen gesloten
- kopieerfaciliteiten teruggebracht en uitgerust met een 'follow me'-systeem
- voorraadbeheer van Serviceonderhoud uitbesteed (waardoor magazijnruimte kon worden afgestoten)
- 30 procent bespaard op de structurele communicatiekosten

Door de vacaturestop zijn de personele kosten in 2013 ca. € 1 miljoen lager uitgevallen dan begroot. Ten opzichte van 2011 is de personele bezetting in 2014 met ca. 17 procent gedaald. Door de organisatiewijziging die medio 2013 is doorgevoerd en die heeft geleid tot meer efficiency is deze daling soepel in de organisatie opgevangen. Naar verwachting kan op termijn nog verdere personele reductie plaatsvinden door verdere optimalisatie van werkprocessen en reductie van taken.

Slimmer inkopen

In 2013 is gestart met andere vormen van inkoop, zoals prestatie-inkoop. Daarbij is niet de laagste prijs het doel maar de hoogste waarde tegen de laagste prijs. In 2013 zijn we gestart met de aanbesteding van ons cv-onderhoud volgens dit principe. De toegevoegde waarde bestond in dit geval onder andere uit een drastische afname van onze administratieve last (door minder leveranciers en vaste afspraken) en de mogelijkheid voor huurders om een storing rechtstreeks aan de leverancier te melden. Dat is voor huurders prettiger (geen 'omwegen') en vraagt van ons minder

personele capaciteit. De directe kostenbesparing van deze aanbesteding is € 3 miljoen in de eerste contractperiode (zes jaar). Dat is exclusief de indirecte kostenbesparing door minder personele inzet.

Besparing op mutatieproces

Daarnaast hebben wij ons beleid betreffende 'zelf aangebrachte voorzieningen' aangescherpt. Huurders kregen van ons veel vrijheid om de woning naar eigen inzicht aan te passen. Dat bracht echter ook hogere mutatiekosten met zich mee vanwege herstelwerkzaamheden. Ons uitgangspunt is nu 'basiskwaliteit bij oplevering, zowel door ons als door de huurder'. De opbrengst hiervan is pas op langere termijn te verwachten, omdat we verworven rechten natuurlijk respecteren.

Ook terugdringen van de leegstand bij mutatie wegens onderhoud was voor ons in 2013 een belangrijk aandachtspunt. Immers, hoe langer de woning leeg staat, hoe meer huurderving. De periode van leegstand brengen we terug door een pakket van maatregelen:

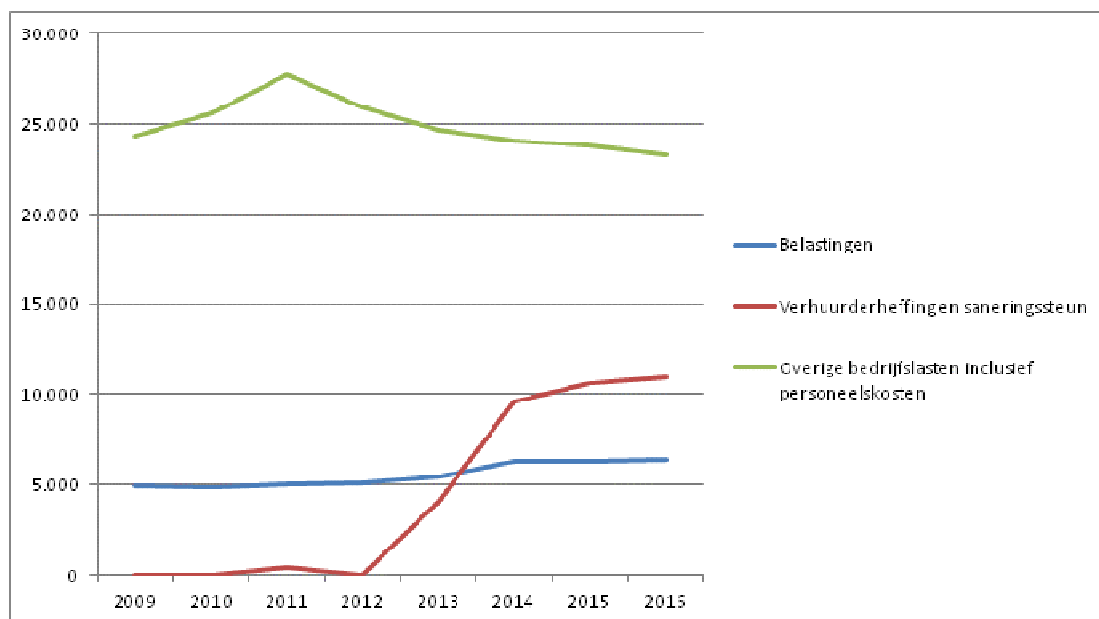
1. betere ontsluiting actuele gegevens van de woning zodat bij huuropzegging meteen uitvoering van onderhoud kan worden gepland;
2. vaste afspraken met uitvoerders zodat niet per woning een aanbestedingsprocedure hoeft te worden doorlopen;
3. digitalisering van het mutatieproces door onze mutatieopzichters (zij nemen de actuele stand van de woning ter plekke via hun tablet op nog vóór de zittende huurder is vertrokken).

Dat laatste levert bovendien tijdswinst op en is ook van belang om huurders goed te informeren wat ze moeten doen bij oplevering.

Benchmarking

De cijfers zoals gepubliceerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting in Corporatie in Perspectief bieden geen handvatten om te sturen. Corporaties hebben zoveel ruimte bij het boeken van kosten dat benchmarking nauwelijks zin heeft. Bovendien wekken de cijfers van het CFV de indruk als zou het alleen gaan om geld dat corporaties 'aan zichzelf uitgeven'. Dat is onjuist: ook de zakelijke lasten en verzekeringen op het woningbezit worden meegenomen. Als overheden heffingen opleggen en belastingen verhogen, stijgen de bedrijfslasten van corporaties zoals gepresenteerd door het CFV, en spreken diezelfde overheden vervolgens schande van het feit dat die bedrijfslasten gestegen zijn.

Onderzoek in opdracht van Aedes door BDO laat zien dat de 'eigen bedrijfslasten' van corporaties dalen (ICT-kosten uitgezonderd) maar dat met name belastingen (OZB, waterschap) en heffingen stijgen, waardoor er nominaal sprake is van een stijging. Zoals onderstaande grafiek laat zien, dalen de netto-bedrijfslasten bij Woonpunt en zorgen belastingen en verhuurderheffing voor een stijging.



Woonpunt heeft in 2014, in samenwerking met zes andere Limburgse corporaties, opdracht verstrekt om te berekenen en te analyseren welke maatschappelijke investeringen zij jaarlijks doet c.q. welke exploitatiekosten hiermee zijn gemoeid. De uitkomsten hiervan zullen ongetwijfeld niet alleen inzicht geven in de verschillen tussen commerciële partijen en woningcorporaties in maatschappelijke kosten maar ook op welke gebieden woningcorporaties van hun commerciële evenknieën kunnen leren en vice versa.

Sloop

Ook sloop zorgt voor een vertekend beeld. Bedrijfslasten worden teruggerekend naar het niveau van een verhuureenheid (vhe). Met andere woorden: als je woningen sloopt, stijgen je bedrijfslasten per verhuureenheid. Als je een flinke sloopopgave hebt, zoals Woonpunt die heeft in de krimpregio Zuid-Limburg, tikt dat hard door. Naar verwachting daalt ons aantal vhe's tot 2018 met duizend eenheden ten opzichte van 2013. De reductie op de eigen organisatiekosten die Woonpunt in dezelfde periode realiseert, wordt bij berekening op woningniveau deels tenietgedaan. Dat is nog los van het feit dat sloop zeer arbeidsintensief is: overleg met partijen, herplaatsing van alle bewoners over een periode van soms jaren, leegstandsbeheer, herontwikkeling etc. Tijdens de jaren waarin veel gesloopt wordt, is extra capaciteit nodig terwijl het aantal vhe's daalt.

Woonpunt is voorstander van benchmarks die ons in staat stellen onze prestaties te vergelijken met zowel collega's binnen de sector als met organisaties daarbuiten. Van belang daarbij is dat wordt vergeleken op basis van eenduidige parameters ('appels met appels' vergelijken).

Eind 2013 heeft het CFV de cijfers van corporaties gepresenteerd in Corporatie in Perspectief. Woonpunt lijkt daarin zeer hoge bedrijfslasten te hebben vergeleken met collega's. Nadere interne analyse laat zien dat dit cijfer aantoonbaar onjuist is opgebouwd. Wij hebben CFV dan ook schriftelijk verzocht het cijfer te corrigeren; deze heeft dit geweigerd op grond van procedurele overwegingen. Op onze website is een reactie geplaatst op de CFV-cijfers.

3. Klanten en stakeholders

3.1 Klantgerichtheid en klanttevredenheid

Klantgerichtheid is een van de vier kerncompetenties voor medewerkers van Woonpunt (de andere zijn *resultaatgerichtheid*, *samenwerken* en *ontwikkelen*). Klantgerichtheid betekent voor ons:

“Ik ben aanspreekbaar voor onze klanten, neem vragen van klanten serieus en toon respect en begrip voor de klant, ook wanneer ik ‘nee’ moet zeggen. Daarbij zie ik de meerwaarde van hun inbreng. Ik houd altijd de balans in het oog tussen het belang van de klant en het belang van Woonpunt. Ik maak heldere afspraken met klanten, kom mijn afspraken na en communiceer tijdig wanneer deze veranderen. Ik stuur een klant nooit van het kastje naar de muur. Klanttevredenheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid; de klant mag nooit de dupe worden van gebrekkige afstemming tussen mijzelf en collega’s. Wij beperken klantgericht niet tot (potentiële) huurders en kopers maar beschouwen onze collega’s ook als (interne) afnemers van onze diensten.”

Onze definitie van klantgerichtheid gaat pas leven als deze in de hoofden van onze medewerkers zit. Als zij elkaar op hun klantgerichtheid durven aanspreken. En als de klant dit in ons handelen herkent. Hoe waarderen huurders bijvoorbeeld de wijze waarop ze telefonisch te woord zijn gestaan? Hebben wij huurders tijdig geïnformeerd bij het verschuiven van onderhoudswerkzaamheden? En hoe tevreden zijn onze huurders over de wijze waarop wij klachten hebben afgehandeld?

Wat vindt de huurder van onze dienstverlening?

Al jaren vragen wij huurders onze dienstverlening te beoordelen, met name via de metingen van KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Sinds 2008 zijn wij lid van KWH en worden wij jaarlijks gemeten. Sinds 2013 is die meting continu.

Uitslag KWH-meting 2013

Labelonderdeel	2013	Studenten 2013
Bereikbaarheid	6,9	
Communicatie en informatie	7,4	
Woning zoeken	7,8	7,6
Nieuwe woning	8	7,9
Huur opzeggen	8,3	8,5
Reparaties	8	8,2
Onderhoud	7,8	7,2
Klachten behandelen	6,7	6,1
Totaalscore	7,6	

* Met ingang van 1 januari 2012 biedt KWH voor studentenhuysvesters een aangepast meetmethodiek afgestemd op betreffende doelgroep. Woonpunt laat de tevredenheid van studenten volgens deze methodiek meten.

Ook in het verslagjaar had Woonpunt het KWH-huurlabel.

3.2 In gesprek met huurders

Woonpunt is voortdurend in gesprek met huurders. Op straat, tijdens huisbezoeken, bij informatiebijeenkomsten, in buurtinfocentra. Maar er is ook een formele overlegstructuur, op basis van een samenwerkingsovereenkomst die past binnen de Overlegwet. De gezamenlijke huurdersverenigingen overleggen met de bestuurder, de individuele huurdersverenigingen met de leidinggevenden en de bewonersoverlegcommissies (boc's) met medewerkers. Daarnaast zijn er veel informele contacten. De verhouding tussen Woonpunt en haar huurdersverenigingen is open en constructief, vanuit de gedeelde zorg voor de huurders van nu en straks.

Vier huurdersverenigingen

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 2013 is met de huurdersverenigingen o.a. gesproken over:

- de nieuwe meerjarenstrategie 2014-2018 (formeel advies)
- het meerjaren huurbeleidsplan (formeel advies)
- de meerjarenbegroting 2013-2017
- de structuurwijziging binnen Woonpunt
- plannen voor herstructurering/sloop in Heerlen
- sloop en nieuwbouw binnen het plan Biedermeier in Maastricht
- ingrijpende renovatie van de woningen aan de Tielcelijn/Hermelijnstraat in Maastricht en de optie voor bewoners om definitief of tijdelijk te verhuizen
- de door Woonbelang gehouden enquête over de tevredenheid van huurders over de afhandeling van klachten en reparatieverzoeken
- het woonlastenonderzoek van Woonbelang
- het sociaal plan bij sloop en renovatie (formeel advies)
- het klantprofiel
- de geplande inventarisatie m.b.t. asbest en gebouwveiligheid
- het nieuwe ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen) en de aangepaste algemene voorwaarden huurovereenkomst (formeel advies)
- het afscheid van Wiel Heijenrath als voorzitter van Woonbelang

De huurdersverenigingen hebben o.a. de volgende documenten ontvangen:

- het interne jaarplan 2013
- het voorstel m.b.t. de nieuwe organisatiestructuur
- de resultaten van de KWH-meting
- het standpunt van Woonpunt inzake de afspraken tussen Aedes en kabinet
- de oordeelsbrief van het ministerie BZK over verslagjaar 2012

Daarnaast hebben de HBV's het jaarlijkse overleg gehad met de raad van commissarissen en waren er diverse informele contacten.

3.3 In gesprek met gemeenten en Provincie

In 2013 vond met name met de gemeenten Heerlen en Maastricht intensief overleg plaats. Daar ligt het grootste deel van ons woningbezit en werken we samen aan de transitie van een aantal wijken. Dit overleg werd gekenmerkt door een grote mate van wederzijds begrip voor de vele veranderingen waar partijen voor staan, en die het noodzakelijk maken de samenwerking te herijken en gezamenlijk prioriteiten vast te stellen.

Samen met de collega-corporaties in Maastricht en de gemeente Maastricht is in 2013 afgesproken in 2014 nieuwe gezamenlijke meerjarenafspraken vast te stellen betreffende de periode 2015-2019. In de regio's Westelijke Mijnstreek en Parkstad zijn in 2013 eveneens voorbereidingen getroffen voor meerjarenafspraken tussen gemeenten en corporaties, maar dan op regionale schaal. Naar verwachting worden deze in 2014 getekend.

Belangrijke randvoorwaarde is politieke en financiële stabiliteit in de positie van corporaties en gemeenten: het ontbreken daarvan in de recente achterliggende periode maakten concrete afspraken zo goed als onmogelijk. Uiteraard realiseren wij ons dat nieuwe coalities in gemeenten na de verkiezingen in 2014 kunnen leiden tot nieuw overleg.

Actieve rol voor Provincie Limburg

De Provincie Limburg heeft op het gebied van de woningmarkt een actieve regierol genomen. Er wordt strakker gestuurd op een adequate balans, zowel naar gewenste aantallen als gewenste typen en kwaliteit. Er bestaat inmiddels een intensief ambtelijk en bestuurlijk contact tussen Provincie en corporaties over o.a. programmering, sloopplanning en instrumenten. Basis is de gezamenlijke erkenning dat 'de markt' nog maar beperkt geïnteresseerd is in delen van onze regio (anders dan het Kabinet denkt) en opgaven vooral in de bestaande voorraad moeten worden geaccomodeerd.

Dat laatste betekent een grote opgave voor corporaties. Om die reden heeft de Provincie ook een actieve rol gespeeld in de lobby tegen de verhuurderheffing - die perkt de broodnodige investeringscapaciteit immers fors in - en vervolgens in het bewerkstelligen van een kortingsregeling op de verhuurderheffing voor sloop en samenvoeging. Deze regeling is inmiddels geaccordeerd: of deze ook zal worden uitgevoerd en in welke mate de Limburgse corporaties hiervan gebruik kunnen maken moet nog blijken.

3.4 Samenwerking met collega-corporaties

In Heerlen en Maastricht werken wij nauw samen met collega-corporaties in de wijkaanpak. Daarnaast nemen wij deel aan het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg en het Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek. De drie in Maastricht werkzame corporaties hebben meermaals per jaar bestuurlijk overleg en stemmen beleid en aanpak waar mogelijk op elkaar af.

In 2012 hebben Woonpunt en ZO Wonen het initiatief genomen om samenwerking tussen de zeven grotere Limburgse corporaties vorm te geven. Naast Woonpunt en ZO Wonen zijn dat Wonen Limburg, HEEM Wonen, Wonen Zuid, Weller en Servatius. Samen hebben zij ruim honderdduizend woningen in Limburg, ruim 80% van het totale aantal corporatiewoningen. Hun opgaven en organisaties zijn vergelijkbaar. Doel is efficiency en effectiviteit genereren door samen opdrachten te

verstrekken en *best practices* te delen. Professionals in de organisatie worden elkaars sparring partner. Zo is in 2013 een netwerk opgericht voor jonge professionals uit deze organisaties. Ook zijn diverse kennissessies georganiseerd over thema's als vastgoedsturing en duurzaamheid en is gezamenlijk opdracht verstrekt om op uniforme wijze het maatschappelijk rendement financieel zichtbaar te maken. De samenwerking kenmerkt zich door een open netwerkstructuur, waarin partners elkaar ook bilateraal kunnen opzoeken.

Daarnaast werkt Woonpunt samen met collega-corporaties samen in diverse verbanden:

- stichting studentenhuysvesting Maastricht: Servatius en Maasvallei
- stichting Woningburo Maastricht (woonmarketing en woonruimteverdeling): Servatius en Maasvallei
- Thuis in Limburg (woonmarketing): Wonen Limburg, WS Voerendaal, WS Simpelveld, Wonen Zuid, HEEMWonen
- Partners in Maatwerk (woonwagenbeheer): Servatius en Maasvallei

3.5 In gesprek met overige stakeholders

Ons werk raakt veel partijen in de samenleving, 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 studentenhuysvesting in de regio, toekomstige studentprofielen en woonwensen. Met welzijnswerk over (re)vitalisering van sociale cohesie in de wijk. Met buurtplatforms, actiecomités en ondernemersverenigingen over zaken die hen aangaan. Al deze contacten hebben één ding gemeen: we komen samen tot resultaten en oplossingen.

Partnerschap in het sociaal domein

In 2013 hebben meer dan dertig instellingen uit het maatschappelijke midden, en dan met name in de sectoren zorg en welzijn, de krachten gebundeld in een partnerschap om het hoofd te bieden aan de decentralisatie van zorg en welzijn. De verantwoordelijkheden van gemeenten nemen substantieel toe, doelen wijzigen en financiële middelen krimpen. Het 'partnerschap' heeft ook corporaties, waaronder Woonpunt, betrokken bij deze beweging. De veranderingen leiden immers ook tot vraagstukken rondom huysvesting en leefbaarheid en raken daarmee de opgave van corporaties. In 2013 is een intensief debat met elkaar gestart dat moet resulteren in concrete afspraken op het niveau van wijken en stadsdelen alsook doelgroepen.

Open koffiemiddagen Hoensbroek

In het Heerlense stadsdeel Hoensbroek zijn vele professionals actief op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Om de samenwerking tussen deze professionals te verbeteren hebben medewerkers van welzijnsorganisatie Alcander, zorginstelling Meander en Woonpunt het initiatief genomen voor zogenaamde open koffiemiddagen: elke derde donderdag van de maand worden professionals en vrijwilligers in de buurt uitgenodigd voor een netwerkbijeenkomst bij een deelnemende organisatie. Doel is het behalen van samenwerkingsvoordelen en het uitwisselen van kennis.

2013 was het eerste jaar waarin deze bijeenkomsten werden gehouden en er zijn al diverse successen geboekt. Zo worden inmiddels faciliteiten gedeeld door cliënten van verschillende organisaties waarmee efficiencyvoordeel behaald wordt. Ook maken organisaties gebruik van elkaars services ten behoeve van de hulp aan cliënten. Het belangrijkste is echter dat de afstand tussen de professionals structureel wordt verkleind waardoor sneller en adequater kan worden gehandeld.

4. Reductie van energieverbruik

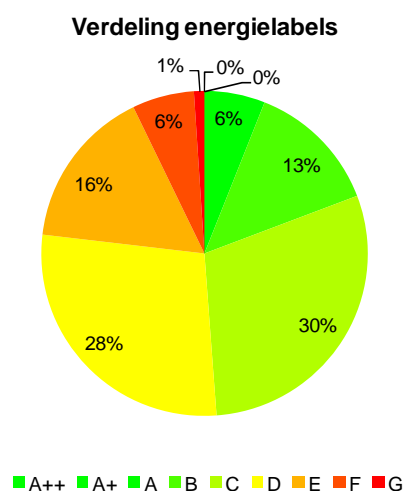
4.1 Sturen op reductie energieverbruik

Woonpunt geeft in de periode 2014-2018 prioriteit aan reductie van energieverbruik. Daarbij plaatsen wij onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid nadrukkelijk binnen de woonlastendiscussie. Bij stijgende energieprijzen (en energiebelastingen) zijn huurders financieel gebaat bij een zo laag mogelijk verbruik. We richten energiebesparende maatregelen dan ook op woningen waar het effect het grootst is. In de praktijk komt dat neer op woningen die nu een slechte energieprestatie hebben. Anticiperend hierop zijn 89 woningen met bouwjaar 1959 in de Maastrichtse wijk Malpertuis, die in 2014 sowieso gerenoveerd zouden worden, aangemerkt voor een hoog niveau renovatie gericht op nul-op-de meter. De gehele buitenschil (dak/vloer/gevels) wordt vernieuwd, er komen zonnepanelen en hoogwaardige isolatie. De woningen gebruiken na renovatie bijna geen gas meer. In labeltermen zal het energielabel A+++ zijn. Woonpunt werkt in deze renovatie op pilot-basis samen met BAM Woningbouw in het kader van het project 'De Stroomversnelling', de landelijke samenwerking tussen bouwers en corporaties gericht op verduurzaming. Start uitvoering: 2014.

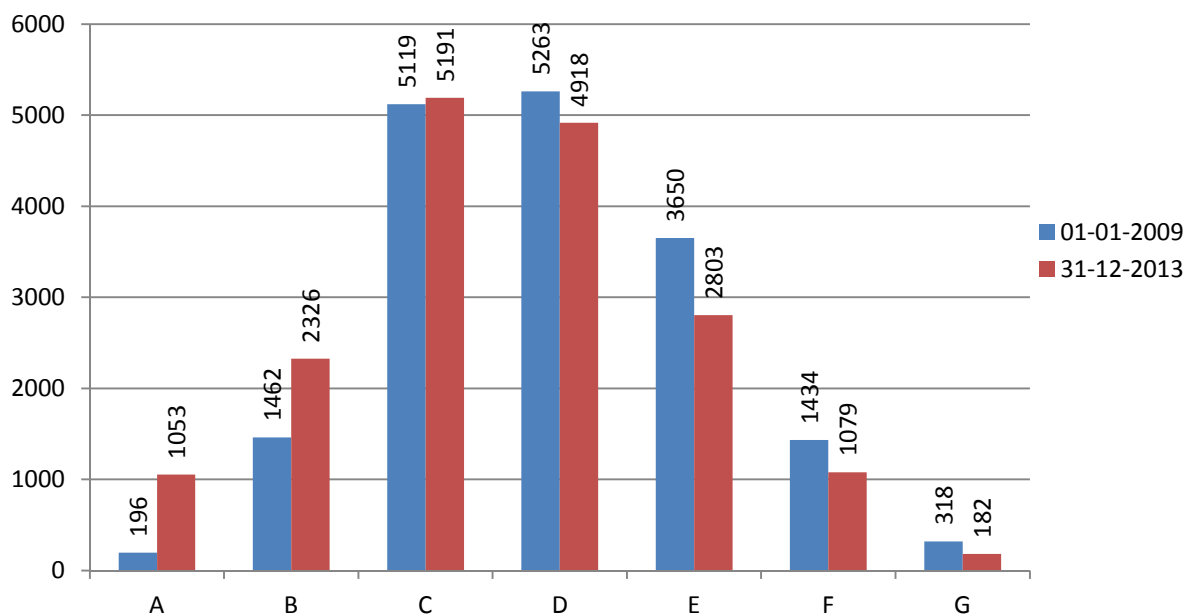
CO2-reductie en energielabels als indicatoren

De CO2-uitstoot en verdeling van energielabels binnen ons woningbezit vormen de twee belangrijkste indicatoren voor succes als het gaat om reductie van energieverbruik. Afgezet tegen de nulmeting (per 01-01-2009) heeft Woonpunt tot eind 2013 een reductie van CO2-uitstoot bereikt van 6,8% (eind 2012: 5,8%) en een vermindering van het gasverbruik in onze portefeuille van 10% (eind 2012: 8,8%).

Eind 2013 had Woonpunt 49% 'groene' labels. Aansprekend is de renovatie van ons complex 42 woningen aan de Putepeel in Maastricht. Door de uitgevoerde renovatie is de energieprestatie van dit monument van gemiddeld E-label verbeterd naar gemiddeld A-label.



Hieronder de verdeling van energielabels ten opzichte van de nulmeting in 2009.



Woonpunt neemt deel aan SHAERE, de benchmark van Aedes op het gebied van energiereductie. In deze benchmark zijn de energetische gegevens van zo'n 1,9 miljoen woningen verwerkt. Vergelijken we onze data met die uit de benchmark van 2013, dan lopen we nagenoeg gelijk met het landelijk gemiddelde voor wat betreft gasverbruik en CO₂-uitstoot per woning. Kijken we naar het percentage groene labels (A, B en C) dan scoort Woonpunt in 2013 50% waar het sectorgemiddelde op 54% zit. Wel heeft Woonpunt meer A-labels dan gemiddeld; 6% versus 4,5%. Desondanks heeft Woonpunt een iets ongunstiger energie-index (hoe lager hoe beter): 1,71 tegenover een sectorgemiddelde van 1,69. Aangezien Woonpunt een groter aandeel vooroorlogs bezit en monumenten heeft dan gemiddeld in de sector zijn we tevreden over deze score.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw geldt momenteel wettelijk de EPC-norm van 0,6. In 2013 heeft Woonpunt een zorgcomplex gebouwd voor stichting Pergamijn ten behoeve van de huisvesting van 24 cliënten. Dit complex heeft een EPC van 0,4. Ook bij zestien nieuwbouwwoningen in Hoensbroek, een plan dat in voorbereiding is (geplande realisatie: 2015), hanteren we een hogere energieprestatie dan wettelijk voorgeschreven. Hier passen we de principes toe van een passiefhuis en/of nul-energie-woning.

4.2 Duurzaam onderhoud

De inspanningen van Woonpunt op het gebied van onderhoud richten zich in toenemende mate op de verduurzaming van het woningbezit. In 2013 gaf Woonpunt ruim 30,5 miljoen uit aan onderhoud (gemiddeld per woning € 1.730). Daarmee zijn kleine en grote reparaties uitgevoerd en hele straten onder handen genomen: dubbel glas plaatsen, isolatie en vervanging CV-ketels. In 2013 zijn bij maar liefst 1.043 woningen energiebesparende maatregelen genomen. In 2012 waren dat ruim achthonderd woningen. In slechts twee jaar tijd hebben we daarmee ruim tien procent van ons woningbezit 'verduurzaamd'.

Energiebesparende maatregelen	aantal woningen
CV-ketels vervangen	491
Dakisolatie	361
HR++glas	582
Energiezuinige afzuiging	132
Spouwisolatie	85
Thermosstatische radiatorcransen	57
Geïsoleerde deuren	78
Isolatie leidingen	126

Een duurzame woning is niet alleen energiezuinig maar ook voor meerdere doelgroepen te gebruiken. Daarom voeren we ook ander onderhoud uit, bijvoorbeeld om woningen geschikt te maken voor senioren. Bijvoorbeeld door liften te plaatsen, badkamers aan te pakken, drempels weg te halen en zo nodig elektrisch bedienbare deuren te plaatsen zodat mensen met een rollator of rolstoel naar binnen kunnen.

4.3 Overige initiatieven op het gebied van energiereductie

Zonnig Limburg

Woonpunt participeerde in 2013 in Zonnig Limburg, waarmee huurders van corporaties met subsidie zonnepanelen konden plaatsen. Provincie Limburg subsidieerde maximaal € 1.000 per huurder, Woonpunt verstrekke een bijdrage van maximaal € 400. Daarmee werden woonlasten verlaagd, een bijdrage geleverd aan energiereductie en het energiebewustzijn van huurders verhoogd. In totaal deden ca. 750 Limburgse huurders mee, waarvan tachtig huurders van Woonpunt.

De Wijk van Morgen

Woonpunt neemt deel aan het project De Wijk van Morgen (Zuyd Hogeschool) dat zich richt op de ontwikkeling van toepasbare duurzaamheidsconcepten op wijk- en op woningniveau, op kennisuitwisseling en op toepassingsmogelijkheden in de bestaande bouw. Kennisuitwisseling geschiedt onder meer door themagerichte bijeenkomsten. In 2013 betrof dit onder meer de thema's duurzame verlichting, *biobased* bouwen, sluitende waterkringlopen en nieuwe energie. Daarnaast is onderzoek gestart naar het rendement van toegepaste dakgeïntegreerde zonnepanelen.

Het plan Aldenhofpark in Hoensbroek is onderwerp geweest van het afstudeeratelier in 2013. Door meerdere studenten is dit plan als afstudeeropdracht gekozen en zijn diverse niveaus van duurzame, zero-impact en/of energieneutrale ontwerpen gemaakt. Deze resultaten zijn gepresenteerd aan Woonpunt en zijn in de ideevorming meegenomen.

Warmtenet Maastricht

Woonpunt heeft samen met de Gemeente Maastricht, collega-corporatie Servatius en bedrijven Mosa, Mora en Sappi een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid van het realiseren van een warmtenet in Maastricht te onderzoeken. In het verslagjaar is het opmerkelijk stil geweest rondom dit initiatief. Essent heeft zich als beoogd investeerder teruggetrokken en de Gemeente Maastricht maakt de balans op. De vraag is of er een sluitende businesscase komt.

Parkstad Limburg Energie Transitie

De gemeenten in Parkstad hebben het plan opgevat om een gezamenlijke duurzaamheidsambitie te formuleren. Onder de naam van PALET (Parkstad Limburg Energie Transitie) zijn op basis van een uitgebreide nulmeting de toekomstige mogelijkheden van besparing en duurzame energieopwekking in kaart gebracht. Inmiddels is een intentieovereenkomst getekend door de gemeenten, de Provincie Limburg en meerdere corporaties waaronder Woonpunt.

5. Verhuren

5.1 Huurbeleid

Woonpunt bracht in 2013 gemiddeld 72% van de maximale huur in rekening. Dat percentage stijgt, met name omdat streefhuren (nieuwe huur bij mutatie) worden opgetrokken. De verhuurderheffing, de saneringssteun die we moeten betalen en onze forse transformatieopgave maken dat onvermijdelijk.

Ons huurbeleid gaat uit van het principe dat we bij mutatie de huur van de woning optrekken naar de markthuur. Daarbij geldt de maximale huur van het woningwaardersstelsel (WWS) als bovengrens voor alle woningen (ook als de markthuur hoger ligt) en de liberalisatiegrens als bovengrens voor alle woningen die wij in de sociale voorraad willen houden. Voor wat betreft het geliberaliseerde segment gold ook in 2013 dat markthuur werd gevraagd.

Woonpunt bepaalt elk jaar per gemeente opnieuw de noodzakelijke omvang van onze sociale voorraad. Deze woningen houden een huur op of onder de liberalisatiegrens, ook bij mutatie. Dat is deels een gevolg van de markt – een aanzienlijk deel van onze woningvoorraad heeft een relatief lage markthuur, vaak zelfs lager dan de maximale huur – en deels een keuze vanuit onze kerntaak: betaalbaar wonen bieden aan doelgroepen die dat nodig hebben, en segregatie naar inkomen tegengaan. Het overgrote deel van onze woningvoorraad houdt de status ‘sociale huurwoning’. Naar huidige inzichten zullen op termijn ongeveer duizend woningen overgeheveld worden naar het geliberaliseerde segment. Wel worden de streefhuren binnen het sociale huursegment verhoogd, met als gevolg dat – bij ongewijzigd beleid - de totale huursom van nu gemiddeld 72% over een periode van vijftien tot twintig jaar zal stijgen tot circa 85% maximaal.

Ook is in het huurbeleid vastgelegd dat huurders die qua inkomen niet tot de primaire doelgroep behoren – mits wettelijk mogelijk – ook een hogere jaarlijkse huurverhoging krijgen. Dat sluit aan bij het rijksbesluit tot invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Wij hebben die dan ook in 2013 doorgevoerd. Daarbij hebben we voor huishoudens tot € 43.000 de liberalisatiegrens als maximum genomen en voor inkomens daarboven niet.

Qua berekeningswijze wijkt Woonpunt daarmee af van berekeningen die door het kabinet zijn opgesteld rondom de mogelijke extra opbrengsten van de huurverhogingen. Anders dan het kabinet, dat vindt dat woningcorporaties de verhuurderheffing kunnen compenseren door huren op te trekken naar 100% maximaal op grond van WWS, houdt Woonpunt rekening met feitelijke marktomstandigheden in onze regio, waarbij de maximale huur WWS in veel gevallen te hoog ligt. Daarnaast houdt Woonpunt een groot deel van de woningen met liberalisatiepotentie bewust in de sociale huur vanuit haar kerntaak. Woonpunt kan dus nooit 100% van maximaal (WWS) halen.

Daarnaast bepaalt het aantal scheefwoners in onze woningen de feitelijke opbrengst van een huurstijging. Op grond van informatie van de Belastingdienst kregen 1.754 huurders in 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is ongeveer 10 procent van onze totale sociale voorraad. Van bijna vijfduizend huurders kregen we geen gegevens van de Belastingdienst, omdat of het adres niet overeenkwam of omdat de Belastingdienst het inkomen niet kon verifiëren. In 2014 werden de gegevens door de Belastingdienst beter aangeleverd en kwam het totaal aantal huurders dat een

extra inkomensafhankelijke huurverhoging kreeg uit op 2.518, ofwel ca. 14 procent. Het aantal scheefwoners in onze voorraad blijft daarmee relatief beperkt, en daarmee ook de potentiële extra verdien capaciteit ter dekking van de heffing.

	Maastricht	Heerlen	Heuvelland	Sittard-Geleen	Overig	Totaal
Niet geliberaliseerd	9.154	5.415	1.029	1.052	86	16.736
Geliberaliseerd	406	88	31	294	81	900
Totaal	9.560	5.503	1.060	1.346	167	17.636
% geliberaliseerd	4,2%	1,6%	2,9%	21,8%	48,5%	5,1%

5.2 Verhuur van sociale huurwoningen

De woningmarkten in Zuid-Limburg verschillen nogal, ons woningbezit binnen die markten ook. Waar in Maastricht nog sprake is van druk op de sociale woningmarkt, ook vanwege de vele gedwongen verhuizingen binnen de herstructurering, zijn in Heerlen de gevolgen van krimp voelbaar. In Sittard-Geleen ten slotte, heeft Woonpunt relatief weinig sociaal woningbezit. Deze verschillen rechtvaardigen ook andere toewijzingssystemen.

In Maastricht wordt de toewijzing van sociale huurwoningen georganiseerd door het Woningburo, een samenwerkingsverband van de drie in Maastricht werkzame woningcorporaties Woonpunt, Servatius en Maasvallei. Een deel van de huurwoningen wordt gepubliceerd via een website. Elke ingeschrevene kan, voor zover hij voldoet aan de voorwaarden, reageren. Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning. Een ander deel van de beschikbare woningen wordt aangeboden aan bijzondere doelgroepen, zoals huurders die vanwege sloop gedwongen moeten verhuizen en woningzoekenden voor wie maatwerk noodzakelijk is. Daarnaast wenden corporaties maximaal tien procent van de beschikbare woningen aan om in te spelen op noodsituaties.

In Heerlen en de regio Westelijke Mijnstreek werkt Woonpunt samen binnen Thuis in Limburg, het online samenwerkingsverband van verschillende woningcorporaties.

Toewijzing sociale huurwoningen Woonpunt 2013						
	Maastricht	Heerlen	Sittard-Geleen	Heuvelland	Overig	Totaal
Sociaal segment	702	362	159	75	66	1.364
Studenten	168	0	30	0	0	198
Zorg	172	54	0	0	7	233
Statushouders	26	28	0	4	0	58
Totaal	1.068	444	189	79	73	1.853

Mutatiegraad	
	Totaal
Woningen	17.636
Mutaties	2.080
Totaal (in %)	11,79%

Toewijzing aan primaire doelgroep

In 2013 voldeed Woonpunt aan de eis dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de inkomensgroep onder € 34.085 (prijspeil 2013) moet worden aangeboden.

Bereikbaarheid voor de middeninkomens

Woonpunt heeft in 2013 geen specifiek beleid gevoerd met betrekking tot de bereikbaarheid van woningen voor de middeninkomens. Er waren nog steeds onduidelijkheden rondom de scheiding tussen DAEB-woningen (dienst algemeen economische belang) en niet-DAEB-woningen (anders gezegd: een splitsing tussen sociale huur en overig bezit), en de bijbehorende financiering. Daarnaast geeft Woonpunt in het huidige economische klimaat prioriteit aan de primaire doelgroep.

Woonpunt heeft samen met Woonlinie namens 130 corporaties een zaak aangespannen tegen de Europese Commissie bij het Europees Hof van Justitie in Luxemburg. Inzet is de beschikking van de Europese Commissie dat woningcorporaties minimaal 90% van hun woningen moeten toewijzen aan mensen met een inkomen lager dan € 34.085 (prijspeil 2013). Omdat de Nederlandse overheid zich verschuilde achter "Brussel" (er was best overleg mogelijk geweest, maar de toenmalige minister wilde dat niet), was er voor woningcorporaties geen andere mogelijkheid dan de beschikking van de Europese Commissie aan te vechten. Eind december 2011 heeft het Gerecht uitspraak gedaan dat de corporaties niet ontvankelijk waren, omdat ze geen gesloten groep zouden vormen. De corporaties zijn begin februari 2012 tegen deze uitspraak in beroep gegaan. De uitkomst daarvan is dat het Europese Gerecht toch een inhoudelijke uitspraak moet doen over het DAEB-besluit van de Europese Commissie. Wanneer de inhoudelijke behandeling plaatsvindt, is nog onbekend.

5.3 Huurachterstanden en uitzettingen

Steeds meer huurders ontwikkelen schulden en betalingsachterstanden. In veel gevallen wordt Woonpunt daar pas in een laat stadium mee geconfronteerd. Dan hebben huurders al elders forse schulden gemaakt en liggen ze ook met andere betalingen achter (o.a. energie, zorgpremie). De huur is dan het laatste dat niet betaald wordt. Plotselinge werkloosheid, het wegvallen van een uitkering en de almaar stijgende lasten leiden in toenemende mate tot betalingsproblemen bij onze huurders.

Om deze trend het hoofd te bieden heeft Woonpunt in 2012 een incassobeleid ontwikkeld dat uitgaat van snel persoonlijk contact ter voorkoming van ernstige betalingsachterstanden. We stelden een team van acht incassomedewerkers in om het beleid uit te voeren. Want uiteindelijk is elke huisuitzetting er één teveel.

De realiteit is echter ook dat we iedere maand zo'n driehonderd zaken bij de deurwaarder hebben liggen. Die leiden gelukkig niet allemaal tot huisuitzetting. Wij blijven gedurende het hele proces sturen op een oplossing, zelfs wanneer de rechter een vonnis tot ontruiming heeft uitgesproken. Tweederde van die vonnissen wordt niet uitgevoerd omdat we op het laatste moment een oplossing vinden. In een deel van de gevallen rest maar één optie: huisuitzetting. Dat zijn dan onder andere huurders die onvindbaar zijn en huurders die iedere vorm van hulp afwijzen of die kans op kans hebben gekregen en afspraken keer op keer niet nakomen.

Het aantal ernstige gevallen, waarbij de financiële problemen van de huurder op het moment van de eerste achterstand al groot zijn, blijft echter onverminderd hoog. Waren er sinds 2008 gemiddeld 65 uitzettingen per jaar, in 2012 waren dat er 74. In 2013 steeg het aantal naar 80. De absolute stijging van 2013 ten opzichte van 2012 is gelijk aan de landelijke stijging van 8%.

Huisuitzettingen 2013			
	Huurachterstand	Overlast	Totaal
Maastricht	31	10	41
Heerlen	42	10	52
Sittard-Geleen	6	0	6
Heuvelland	1	0	1
Totaal	80	20	100
% van aantal woningen	0,45%	0,11%	0,56%

5.4 Verhuur aan bijzondere doelgroepen

Woonwagengewoners

	Standplaatsen	Woonwagens	Beheer	Bijzonderheden 2013
Maastricht	73	22	Partners in Maatwerk Zuid bv*	Eén woonwagen vervangen en één zogenaamd 'klompenhok' geplaatst dat fungeert als tochtsluis.
Eijsden-Margraten	16	12	Partners in Maatwerk Zuid bv	twee zogenaamde 'klompenhokken' geplaatst die fungeren als tochtsluis.
Gulpen-Wittem	13	2	Partners in Maatwerk Zuid bv	In 2013 heeft Woonpunt woonwagenlocaties overgenomen van de Gemeente Gulpen-Wittem. Woonpunt heeft bovendien in 2013 één woonwagen bijgeplaatst.
Sittard-Geleen	7	-	Partners in Maatwerk Zuid bv	-

* Partners in Maatwerk Zuid bv (Pim Zuid bv) is , het samenwerkingsverband tussen Woonpunt en collega-corporaties Servatius en Maasvallei

Statushouders

	Taakstelling	Realisatie 2013	Oorzaak afwijking
Maastricht	48	48	
Heerlen	80	74	In het vierde kwartaal 2013 werd de gemeentelijke taakstelling verhoogd van 70 naar 80.
Sittard-Geleen	0	0	
Eijsden-Margraten	6	10	
Gulpen-Wittem	5	5	
Valkenburg	1	1	

Cijfers betreffen personen, geen woningen

Dak- en thuislozen

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

Gemeente	Stichting	doelgroep	Aantal panden/ eenheden
Maastricht	Impuls	Mensen in acute noodsituatie	3 panden/ 21 eenheden
Maastricht	Mondriaan Zorggroep	Ex-verslaafden	1 pand/ 6 eenheden
Maastricht	Noodopvang Vluchtelingen	Uitgeprocedeerde asielzoekers	1 eenheid
Maastricht	Xonar	Vrouwenopvang, jongeren en minderjarige asielzoekers	12 panden/ 15 eenheden
Maastricht	Leger des Heils	Mensen die na lange tijd in de opvang er weer aan toe zijn om zelfstandig te gaan wonen. Het eerste jaar met woonbegeleiding vanuit Leger des Heils	2 eenheden
Heerlen	Rimo	Begeleid wonen	1 pand/ Veertien units
Heerlen	Stichting Mondriaan	Geestelijke gezondheidszorg	1 complex / 26 + 16 woningen
Heerlen	Rimo	Reactivering cliënten	3 bedrijfspanden
Heerlen	Housing Parkstad	dak- en thuislozen, vrouwenopvang en ex-gedetineerden	5 woningen
Sittard-Geleen	Moveoo	Sociaal pension Geleen	5 panden/ 26 plaatsen
Sittard-Geleen	Moveoo	Centrum Maatschappelijke Opvang Sittard	1 pand/ 10 plaatsen sociaal pension, 10 studio's dagopvang, crisisopvang Bie Zefke

Naast bovenstaande verhuur aan instellingen werkt Woonpunt ook mee aan de overplaatsing van mensen vanuit een instelling naar reguliere huisvesting, waarbij al dan niet begeleiding wordt geboden door een zorg- of welzijnsinstelling. Het gaat om tientallen huurders per jaar die vanuit verschillende instellingen worden voorgedragen. Voor een groot gedeelte van de gevallen fungeert Housing Accomodations, een project waarbij corporaties en zorg- en welzijnsinstanties samenwerking ten behoeve van huisvesting voor cliënten, als centraal loket.

Tot slot is in 2013 de bouw gestart van een kleinschalige maatschappelijke opvang in de Walloniestraat in Sittard voor Moveoo.

Studenten

Woonpunt richt zich primair op huishoudens met een inkomen onder de sociale huurgrens. Daartoe behoren ook studenten. Zeker in Maastricht maakt deze doelgroep een belangrijk deel uit van de bevolking. De Universiteit en Zuyd Hogeschool zijn aanbieder van kwalitatief hoogwaardig onderwijs en tevens grote werkgevers, en dragen bij aan de versterking van de positie van de stad in de regio. Woonpunt wil deze doelgroep betaalbare en kwalitatief goede huisvesting bieden. In Limburg zijn we momenteel de grootste studentenhuysvester.

Kences

In 2012 is Woonpunt lid geworden van Kences, sinds 1999 de brancheorganisatie voor studentenhuysvesting door corporaties in Nederland. Zij organiseert structurele kennisuitwisseling tussen de deelnemers, werkt aan innovatie op het vlak van studentenhuysvesting en behartigt hun belangen. In het verslagjaar is specifiek aandacht geweest voor het bouwen van meer studentenwoningen in relatie tot de vraag, de voor studentenkamers negatieve gevolgen van wijzigingen binnen het WWS (woning waardering stelsel) en de BAG (basis administratie gemeenten) en het versoepelen van bouwregels voor studenteneenheden.

Ook is de studentenmonitor gepresenteerd, die inzicht geeft in hoe studenten willen wonen. Hierin zijn de resultaten uit een eigen onderzoek onder studenten gekoppeld aan gegevens uit andere bronnen.

Dienstverlening aan studenten

Woonpunt laat de tevredenheid over de dienstverlening onder studenten apart meten door KWH, vanuit de gedachte dat studenten niet alleen specifieke woonbehoeften hebben maar ook (deels) anders geholpen willen worden. Dat is ook de reden waarom we voor studenten een apart communicatiekanaal op Facebook hebben gelanceerd waar inmiddels meer dan de helft van onze studentenhuysders 'fan' van is. Woningaanbod, acties en specifieke student gerelateerde onderwerpen brengen we hier onder de aandacht.

Studentenwoningen aantallen

Woonpunt beschikt over 1.461 woningen voor studenten: 1.336 in Maastricht en 125 in Sittard. Dit is inclusief kamers en studio's van Wonen boven Winkels. In 2013 zijn acht studio's aan de Wijcker Grachtstraat opgeleverd. Daarnaast zijn 26 reeds eerder opgeleverde studio's in 2013 aangewezen voor verhuur aan studenten. Deze projecten behoren tot Wonen Boven Winkels. Verder heeft Woonpunt wooneenheden op de UWC-campus aan de Geusselt opgeleverd voor huysvesting van 192 internationale studenten. Dit grootschalige complex heeft (naast schoolgebouwen) 48 dorms, tien woningen en één mensa, en werd in oktober 2013 officieel geopend door Koning Willem Alexander, beschermheer van UWC in Nederland.

In 2014 zal er aan de Bourgognestraat in Maastricht een project specifiek voor studenten worden opgeleverd. Het betreft 24 ongemeubileerde en negen ingerichte studio's.

Expats

Onder de naam Customised Housing Services verhuurt Woonpunt gestoffeerde en volledig ingerichte woningen, appartementen en studio's aan (buitenlandse) stagiairs en werknemers, die gedurende een korte periode voor studie, stage of werk tijdelijk in Zuid-Limburg verblijven. Vaak lopen huurcontracten via de werkgevers, zoals DSM en Sabic. In totaal hebben we 123 woningen in Zuid-Limburg voor deze doelgroep. In Heerlen zijn in het verslagjaar tien woningen aan de Akerstraat in Hoensbroek ingericht ten behoeve van verhuur aan 'contractors van de NATO' (JFC).

6. Leefbaarheid

6.1 Wijkaanpak Maastricht

Maastricht Noordoost	
Realisatie 2013 fysiek	<ul style="list-style-type: none">• 26 duplexwoningen zijn samengevoegd tot 13 eengezinswoningen, waarbij 6 woningen zijn gesloopt om meer parkeerruimte te realiseren. Oplevering: 2014.• 14 eengezinswoningen zijn gesloopt en vrijwel alle in 2014 te slopen woningen zijn leeg.• Gemeente Maastricht is gestart met het ondergronds brengen van de hoogspanningskabels en de aanleg van het spoorwegviaduct tussen Limmel en Nazareth. Woonpunt betaalt hieraan mee.
Realisatie 2013 sociaal/ economie	<ul style="list-style-type: none">• Vanwege het wegvallen van de Vogelaarbijdrage en invoering van de verhuurderheffing en de bezuinigingen bij de gemeente is het aantal projecten teruggebracht.• Het project 'Veilige Buurten Teams' is in 2013 voortgezet. Gemeente, woningcorporaties, opbouwwerk en politie werken hierin samen met buurtbewoners aan de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid.• Het project 'Verbeter je buurt' is in 2013 uitgevoerd. Bewoners en corporaties hebben leefregels opgesteld waar nieuwe bewoners zich aan committeren. Daarnaast is gekeken naar toewijzing van mensen die in bepaalde buurten willen wonen en die zich willen inspannen voor de buurt.• De samenwerking tussen gemeente, projectbureau A2 en het consortium Avenue 2 om de verlast van de aanleg van de tunnel terug te dringen is gecontinueerd.• Er is financieel bijgedragen aan de exploitatie van de huisvesting voor het project 'Kamers met Kansen', de servicepunten Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld en de 'Kunstketel' in de Frankenstraat.
Doorkijk 2014 en verder	<ul style="list-style-type: none">• Woonpunt renoveert 173 eengezinswoningen. Daarbij worden 22 eengezinswoningen gesloopt om meer parkeerruimte te realiseren. De aanbesteding heeft plaatsgevonden.• Voor de overige nieuwbouwwontwikkelingen in Nazareth midden en noord worden in 2014 74 woningen gesloopt.• De samenvoeging van de duplexwoningen tot eengezinswoningen wordt in het voorjaar afgerond.• Gestart wordt met de ontwikkeling van het winkel-/wooncomplex op de Hoolhoeslocatie. Programma van eisen en architectenselectie zijn in 2013 afgerond. In de plint wordt o.a. supermarkt PLUS gehuisvest. Daarboven komen 24 sociale huurappartementen. De gemeente start in 2014 de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure op. Begin 2014 wordt de overeenkomst tussen de gemeente Maastricht en Woonpunt ondertekend om de grond voor genoemde realisatie te verwerven. Verwachte oplevering: eind 2016.• Op de locatie Verduynenstraat start de ontwikkeling van een kleinschalig appartementencomplex.• In 2014 zal de loods op de Rijdamlocatie worden gesloopt.• De exploitatie van de huisvesting van het project 'Kamers met Kansen' wordt tot en met 2020 voortgezet.• Het project 'Veilige Buurten Teams' wordt in 2014 en 2015 vanuit de wijkaanpak gecontinueerd.• De bijdrage aan de huisvesting van de servicepunten Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld wordt in 2014 voortgezet.
Caberg-Malpertuis, Maastricht	
Realisatie 2013 fysiek	<ul style="list-style-type: none">• De grootschalige renovatie van het complex Putepeel is gestart
Realisatie 2013 sociaal/ economie	<ul style="list-style-type: none">• Buurtbewoners dragen zelf zorg voor de organisatie en uitvoering van de Buurtbrök (kleinschalige ontmoetingsruimte in en voor de wijk). De coördinatie ligt in handen van welzijnsinstelling Trajekt. De huisvesting wordt door Woonpunt ter beschikking gesteld.
Doorkijk 2014 en verder	<ul style="list-style-type: none">• Grootschalige renovatie evenals de onthuring van de 89 woningen aan de Hermelijn-/Tielcelijnstraat. Hierbij zet Woonpunt in op extra energiebesparende maatregelen. Voorbereidingen zijn gestart.• Begin 2014 is het complex Putepeel opgeleverd en verhuurd aan zorginstelling Xonar ten behoeve van vrouwenopvang.

	<ul style="list-style-type: none"> • De herontwikkeling van de plannen voor de Koraalstraat wordt in 2014 hervat. • De huisvesting voor de Buurtbrök wordt ook in 2014 gratis ter beschikking gesteld.
--	--

Malberg, Maastricht

Realisatie 2013 fysiek	<ul style="list-style-type: none"> • Servatius en AM zijn gestart met de verkoop van eengezinswoningen aan het Recessenpark en de Musketruwe.
Realisatie 2013 sociaal/ economie	<ul style="list-style-type: none"> • In het kader van de veiligheid is veel aandacht besteed aan overlastproblemen rondom het Malbergplein. • Toneelclub Malberg wordt ondersteund. Zij spelen verhalen uit de geschiedenis van Malberg en verhogen daarmee de 'buurttrots'.
Doorkijk 2014 en verder	<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van de verkoopresultaten van de plannen aan de Musketruwe en het Recessenplein bekijkt Woonpunt of wordt gestart met de ontwikkeling van eengezinswoningen. • er vindt een totale herijking van het resterende programma (verkoop) plaats.

Mariaberg, Maastricht

Realisatie 2013 fysiek	<ul style="list-style-type: none"> • Eind 2013 is het ambitiedocument Mariaberg geaccordeerd. Hierin is het plan Biedermeier opgenomen. • Ten behoeve van de nieuwbouwplannen Biedermeier zijn 24 eengezinswoningen gesloopt. De procedure bestemmingsplanwijziging voor de nieuwbouwplannen is opgestart.
Realisatie 2013 sociaal/ economie	<ul style="list-style-type: none"> • In 2013 is een succesvolle start gemaakt met het project 'Veilige Buurten Teams'. • De huisvesting van de Voedselbank wordt gratis door Woonpunt ter beschikking gesteld. • Het project 'Veur elkaar' (dienst-wederdienst) is financieel ondersteund, de Buurtbrök (kleinschalige ontmoetingsruimte in en voor de wijk) heeft een bijdrage ontvangen voor activiteiten evenals de Kookpit waar voor en door buurtbewoners wordt gekookt. • Verder is voor het laatste jaar vanuit het leefbaarheidsfonds (1 miljoen van corporaties en gemeente, ingesteld in 1999) een bijdrage geleverd aan het opbouwwerk.
Doorkijk 2014 en verder	<ul style="list-style-type: none"> • In de tweede helft van 2014 wordt naar verwachting gestart met de realisatie van de eerste fase van het Biedermeierplan: elf patiowoningen en zestien eengezinswoningen inclusief de aanleg van het openbaar gebied. • De huisvesting voor de Voedselbank wordt ook in 2014 gratis ter beschikking gesteld. • Het project 'Veilige Buurten Teams' wordt in 2014 en 2015 vanuit de wijkaanpak gecontinueerd. • Ook kunnen er nog activiteiten in het kader van leefbaarheid uit het leefbaarheidsfonds plaatsvinden.

Pottenberg, Maastricht

Realisatie 2013 fysiek	<ul style="list-style-type: none"> • Eind 2013 is het ambitiedocument Pottenberg geaccordeerd; hierin is opgenomen dat de komende jaren nog geen grote ingrepen in de woningvoorraad plaatsvinden.
Realisatie 2013 sociaal/ economie	<ul style="list-style-type: none"> • De huisvesting van de Buurtbrök (kleinschalige ontmoetingsruimte in en voor de wijk) wordt gratis ter beschikking gesteld. Verder stelt Woonpunt een winkelruimte ter beschikking voor de Stichting Gouwe die activiteiten organiseert in het kader van armoedebestrijding. • Er zijn financiële bijdragen geleverd aan sociale projecten zoals 'Veur elkaar' (dienst-wederdienst), een dansproject en 'Gezonde pot' waar bewoners andere bewoners helpen met het inkopen en voorbereiden van de gezonde maaltijd. • Vanuit het leefbaarheidsfonds (€ 1 miljoen van corporaties en gemeente) is een bijdrage verstrekt aan de Multicar (een tot wijkpodium omgebouwde mobiele SRV-wagen), Stichting Ouderen Pottenberg en het buurthuis De Romein voor het treffen van isolerende maatregelen.
Doorkijk 2014 en verder	<ul style="list-style-type: none"> • De huisvesting van de Buurtbrök wordt ook in 2014 gratis ter beschikking gesteld. • Ook kunnen er nog activiteiten ondersteund worden uit het leefbaarheidsfonds.

6.2 Wijkaanpak Heerlen

MSP (Meezenbroek-Schaesbergerveld-Palemig), Heerlen	
Realisatie 2013 fysiek	<ul style="list-style-type: none"> Vanwege het wegvallen van de Vogelaarbijdrage, invoering van de verhuurderheffing, veranderde marktomstandigheden en de bezuinigingen bij de gemeente is geconcludeerd dat het wijkactieplan uit 2008 achterhaald is. Afgesproken is tussen partijen te koersen op consolidatie van de huidige situatie.
Realisatie 2013 sociaal/ economie	<ul style="list-style-type: none"> Woonpunt heeft bijgedragen aan de realisatie van speelplekken. De pilot 'Buurthulpen' is in 2013 afgerond en wordt door de gemeente opgepakt. Het project 'Schoon MSP' is in 2013 voortgezet. Er zijn verschillende projecten uitgevoerd, zoals MSP jongerenaanpak, cameraproject pocketpark, aanpak huiselijk geweld, veiligheid in en om scholen en buurtbemiddeling.
Doorkijk 2014 en verder	<ul style="list-style-type: none"> De 12 woningen aan de Verschuurstraat en 12 woningen aan de Den Haagstraat worden gesloopt. Beide locaties worden aan de gemeente overgedragen. Het project 'Schoon MSP' wordt tot en met 2020 voortgezet. De Pilot Buurtteam Plus wordt uitgevoerd. Er start een duurzaamheidspilot in woningen aan de Breitnerstraat.
Hoensbroek, Heerlen	
Realisatie 2013 fysiek	<ul style="list-style-type: none"> Aan de Margriet- en Christinastraat zijn 16 eengezinswoningen gesloopt. Aan het Aldenhofpark worden 30 eengezinswoningen in het middeldure huursegment gerealiseerd. De planontwikkeling hiervoor is gestart. De planontwikkeling voor de nieuwbouw (met behoud van bestaande voorgevel) van 6 levensloopbestendige woningen aan de Acasiastraat is gestart.
Realisatie 2013 sociaal/ economie	<ul style="list-style-type: none"> De passieve onthuring van de woningen aan de Uitweg/Pannenbergh heeft in 2013 geresulteerd in 51 leegstaande woningen (totaal 96). Woonpunt is een belangrijke partner geweest in de sociale veiligheidsaanpak onder regie van de gemeente Heerlen. Omdat Woonpunt bij herhuisvesting van bewoners 'achter de voordeur' komt, kijken onze collega's meteen of er wellicht een bredere vraag dan wel problematiek bij de huurder leeft waar vervolgens door ketenpartners op kan worden ingespeeld. In het kader van de ingediende ontheffingsaanvraag flora- en fauna (in verband met de sloop) zijn in 2013, onder begeleiding van een ecooloog, 17 vleermuiskasten en 14 gierzwaluwkasten geplaatst. De projecten WerkErvaringsPlek, lenteschoonmaak Bongaardstraat, inzet VDL-mannen (NedCar vrijwilligers) en inzet Buurthulp zijn uitgevoerd. De Onzichtbare Stad, een locatietheater door (oud)bewoners van de LTS-buurt in een te slopen flat. In het kader van het project Re-Use zijn houten balken door RADAR cliënten schoongemaakt en hergebruikt bij de realisatie van het bijenkasteel en moestuinbakken. In het kader van de sloop heeft er een afscheidsceremonie/fototentoonstelling van de LTS-buurt plaatsgevonden.
Doorkijk 2014 en verder	<ul style="list-style-type: none"> Afhankelijk van een eventuele bestemmingsplanprocedure wordt in 2014 gestart met de realisatie van de 6 woningen aan de Acasiastraat. Ten behoeve van het totale plan Aldenhof worden in 2014 189 meergezinswoningen gesloopt. Met de gemeente is overeengekomen dat een deel van de vrijkomende gronden aan de gemeente wordt overgedragen ten behoeve van de realisatie van het park en de brede maatschappelijke voorziening. Begin 2014 start de bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van de 30 eengezinswoningen aan het Aldenhofpark. Voor het project 'Buurthulpen' stelt Woonpunt tot en met 2020 huisvesting ter beschikking. De sociale veiligheidsaanpak 'Hart voor Hoensbroek in de LTS-buurt' wordt in 2014 geactiveerd. Woonpunt draagt bij in de vorm van inzet van medewerkers.

6.3 Betrokken en zelfredzame huurders

Woonpunt heeft als één van de drie speerpunten in de meerjarenstrategie opgenomen dat we huurders willen activeren en stimuleren tot meer zelfredzaamheid en betrokkenheid bij hun buurt. Daar is de ondersteuning door Woonpunt van huurders ook op gebaseerd: voor wat, hoort wat.

Wijk- en woonwensen

Een goed voorbeeld van 'voor wat, hoort wat', is de werkwijze rondom het leefbaarheidsfonds van Woonpunt dat al sinds 2008 het verschil maakt tussen behelpen en prettig wonen. Woonpunt realiseert kleine woonwensen en steunt initiatieven van bewoners. Steeds vaker gebeurt dit op basis van een tegenprestatie door bewoners. Als bewoners een brandgang onkruidvrij willen hebben, of hun gemeenschappelijke ruimten willen opruimen, levert Woonpunt de materialen en doen de bewoners het werk. Daarnaast worden uit het leefbaarheidsfonds initiatieven ondersteund die ontmoetingen en samenwerking tussen bewoners bevorderen.

In 2013 zijn er 291 wensen ingediend waarvan we er 199 hebben gehonoreerd. Daarmee was een bedrag van € 55.307 gemoeid. Het gaat dan vooral om initiatieven van bewoners om hun straat of buurt leefbaarder te maken. In Heerlen is bijvoorbeeld een initiatief ondersteund van bewoners om het buurthuis op te knappen. In Maastricht hebben flatbewoners hun algemene ruimte opgeknapt met materiaal en ondersteuning van Woonpunt. Verder zijn voorlichtingsmiddagen, speldagen en ontmoetingsbijeenkomsten ondersteund die allemaal het initiatief van bewoners waren.

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.

In het verslagjaar hebben wij 58 initiatieven gesponsord in geheel Zuid-Limburg voor een totaalbedrag van € 23.465. Het gemiddelde sponsorbedrag komt daarmee neer op € 404,-. Voorbeelden van sponsordoelen zijn jaarmarkten in de buurt, wijkfeesten, amateursportclubs in onze wijken en ondersteuning van wijkbladen voor en door buurtbewoners.

Daarnaast verzorgt ons team Serviceonderhoud kosteloos een deel van het onderhoud aan de Ronald McDonald Kindervallei (een vakantievoorziening voor gehandicapte kinderen en hun gezinsleden) in ons werkgebied, tot een jaarlijks maximumbedrag van € 5.000. Niet zelden gaan onze medewerkers een stapje verder en doen zij bepaalde werkzaamheden in hun vrije tijd.

6.4 Veiligheid in de buurt

Woonpunt bevordert de veiligheid in de buurt door fysieke ingrepen en door samenwerking met ketenpartners. Door ketensamenwerking (o.a. flexteam, veiligheidsoverleggen) kan sneller worden ingegrepen in situaties die hierom vragen. Eén van de grote successen op het gebied van buurtveiligheid zijn de Veilige Buurten Teams (VBT's) in Maastricht waarin Woonpunt participeert.

In overleg met bewoners wordt bepaald waar de energie van bewoners en professionals wordt gezet. Dit jaar is deze aanpak uitgebreid naar een vijfde wijk in Maastricht. In Heerlen wordt gestart met een VBT.

Verder heeft Woonpunt in 2013:

- diverse achterpaden voorzien van een poort en/of verlichting;
- huishoudens via de methode 'achter de voordeur' doorverwezen naar professionele hulp;
- maatregelen getroffen om overlast bij het winkelcentrum Malpertuis Maastricht tegen te gaan;
- preventieve maatregelen genomen in de algemene ruimte van de flat aan het Malbergplein Maastricht;
- bijgedragen aan diverse projecten in Maastricht en Heerlen om de veiligheid te vergroten.

Bestrijding hennepoverlast

In 2013 is bij zeventien huurders een hennepkwekerij aangetroffen, waarvan veertien in Heerlen en drie in Maastricht. In acht gevallen werd de huur vrijwillig opgezegd om de gang naar de kantonrechter te voorkomen. In het kader van het hennepconvenant, dat Woonpunt heeft gesloten met gemeenten, politie en maatschappelijke organisaties, stelt Woonpunt bij constatering van een hennepkwekerij de huurder in de gelegenheid vrijwillig het huurcontract op te zeggen. Bij weigering vragen we de rechter om ontbinding van het huurcontract.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Geconstateerde hennepkwekerijen	20	17	29	22	31	17

7. Vastgoed

7.1 Nieuwbouw en sloop

Woningen opgeleverd in 2013	Maastricht	Sittard-Geleen	Totaal
Sociale huur appartementen	14	8	22
Sociale huur onzelfstandige eenheden	48		48
Hogere huur appartementen	-	30	30
Totaal	62	41	100

Overige opleveringen in 2013	Maastricht	Sittard-Geleen	Totaal
Commerciële ruimten / maatschappelijk vastgoed	1		1
Zorgcomplexen voor bijzondere doelgroepen		3	3
Totaal			4

De drie zorgcomplexen betreffen: een zorgcomplex voor Stichting Pergamijn in Born, een zorgcomplex voor Orbis in Born en een zorgcomplex voor Zorggroep Beek t.b.v. de huisvesting van demente bejaarden in Sittard.

Opleveringen binnen deelnemingen

Gemeente	Deelneming	Aantal
Maastricht	Wonen Boven Winkels Maastricht NV	8

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	De locatie wordt zeer waarschijnlijk de komende jaren vanwege de krimp (stedelijke programmering) niet meer tot ontwikkeling gebracht. Met de overige twee ontwikkelende (markt)partijen wordt een en ander medio 2014 financieel afgehandeld.

Sloop in 2013

	Maastricht	Sittard-Geleen	Heerlen	Totaal
Woningen	24		16	40

Daarnaast zijn in 2013 31 duplexwoningen uit de Maastrichtse wijk Nazareth uit exploitatie gehaald. Deze zijn niet gesloopt maar samengevoegd en in 2014 als nieuwe woningen opgeleverd.

7.2 Verkoop huurwoningen

In 2013 hadden we een target van 49 te verkopen woningen. Dat zijn er uiteindelijk 53 geworden. Daarbij hebben we elf keer huurderskorting toegepast en drie keer de Startersrenteregeling.

De financiële gevolgen van de oprichting van VvE's vormden een aandachtspunt in 2013. Zodra Woonpunt een appartement binnen één complex verkoopt, moet een Vereniging van Eigenaren worden opgericht en wordt het beheer en onderhoud uitbesteed (behalve natuurlijk het onderhoud in de huurappartementen zelf, dat blijft Woonpunt doen). Vanaf dat moment betaalt Woonpunt jaarlijks een vast bedrag per huurwoning aan de beheerder. Bij stagnerende verkoop lopen deze lasten niet terug en gaan deze ten koste van het verkoopresultaat. Om die reden is besloten vooralsnog geen nieuwe appartementencomplexen in de verkoop te brengen. Daar waar de verkoop al was gestart, is deze tot nader order stopgezet.

7.3 Beheer en dienstverlening voor derden

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

Wat	Voor wie
Beheer 475 verhuureenheden en projectmanagement van verbouw- en nieuwbouwprojecten	Wonen Boven Winkels Maastricht nv
Beheer complex twaalf woningen Batterijstraat Maastricht	Stichting de XII Apostelen
Beheer onroerend goed (144 flat woningen en 65 garages) aan de President Rooseveltlaan in Maastricht	Gemeente Maastricht
Beheer 1 eengezinswoning en 1 bedrijfsruimte	Gemeente Eijsden-Margraten
Technisch beheer en bestuursondersteuning	Woningstichting Wittem
Beheer twee woningen Kleine Heugden	Gemeente Margraten
Administratieve werkzaamheden	VvE's, PIM Zuid bv, Stichting Woningburo Maastricht, Wonen boven Winkels Maastricht nv (deelnemingen)
Projectmanagement MFA Margraten	Gemeente Margraten

7.4 Veiligheid in de woning

Gebouwveiligheid

In oktober 2013 is Woonpunt gestart met een inventarisatie van de veiligheid van onze gebouwen. Deze inventarisatie betreft een toetsing aan (verscherpte) voorschriften vanuit het Bouwbesluit bestaande bouw, met betrekking tot o.a. brandveiligheid, risico's van open gastoestellen en de constructieve veiligheid van galerij- en balkonvloeren. Er zijn geen indicaties voor onveilige situaties maar Woonpunt wil desondanks inzicht hebben in de mate waarin onze gebouwen, die voldoen aan de bij realisatie geldende regelgeving, qua veiligheid verbeterd kunnen worden in lijn met de huidige geldende (strengere) voorschriften bij nieuwbouw. In overleg met de gemeenten en brandweer stellen we een uitvoeringsplanning op, op basis van urgentie. Waar een acuut veiligheidsrisico wordt waargenomen treedt Woonpunt direct op. Het project wordt eind 2014 afgerond.

Asbest

Eind 2012 heeft Woonpunt asbestbeleid geformuleerd en vastgesteld. De implementatie is gestart in 2013 en omvat onder meer interne opleidingen op het gebied van asbestherkenning, communicatie en inventarisatie. In oktober 2013 is gestart met een asbestinventarisatie van onze woningen die vóór 1994 zijn gebouwd; ruim 15.000 woningen. Wanneer bij deze inventarisatie risico's voor huurders worden geconstateerd, handelt Woonpunt direct. Voor de rest is de inventarisatie bedoeld om bij onderhoud en renovatie voorbereid te zijn. Dit project ronden we derde kwartaal 2014 af.

8. Wonen en zorg

8.1 Nieuwbouw en renovatie voor senioren en andere zorgvragers in 2013

Voor welke doelgroep	Wat	Met wie	Waar
Mensen met een verstandelijke beperking	Woonvorm voor 24 cliënten	Pergamijn	Born
Zorgvragers verpleging en verzorging en psychogeriatrische zorg	Zorgcentrum met 90 plaatsen	Orbis Thuis	Born
Autistische studenten	14 studio's	Stumass	Maastricht
Psychogeriatrische zorg	Els Residentie met 16 plaatsen	Zorggroep Beek	Sittard

8.2 Structurele samenwerking wonen en zorg

Voor wie	Wat	Met wie	Waar
Gezinnen met problemen	Kosteloos beschikbaar stellen van ruimten behoeve van productie en verkoop van kunst en speelgoed ter bestrijding van armoede en eenzaamheid	Stichting De Gouwe	Maastricht
Buurtbewoners	Kosteloos beschikbaar stellen van ruimte in de wijk voor inloopvoorziening	Trajekt	Maastricht:
Jongeren die moeite hebben om een werk- en/of leer carrière op te bouwen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Stichting Credo ministries	Maastricht
Senioren	Verhuur van woonzorgsteunpunten	Sevagram	Wylre
Mensen met een smalle beurs	Beschikbaar stellen van een winkelruimte ten behoeve van de uitgifte	Stichting Voedselbank Limburg Zuid	Maastricht
Senioren	Verhuur en beheer diverse woonzorgcentra + woonzorgsteunpunt met dagopvang in de wijk Nazareth	Mosae Groep	Maastricht
Senioren en mensen met een lichamelijke beperking	Verhuur woonproject en appartementen ten behoeve van groepswonen voor alleenstaande ouderen.	Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL)	Maastricht
Senioren	Verhuur van diverse woonzorgsteunpunten	Vivre	Maastricht, Margraten
Mensen met een verstandelijke beperking	Verhuur van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	RADAR	Maastricht, Margraten
Mensen met een lichamelijke beperking	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	Verhuur van diverse woongebouwen	Stichting Xonar	Sittard-Geleen en Maastricht
Verslaafden	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Mondriaan Zorg groep	Maastricht en Heerlen
Vluchtelingen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Stichting Noodopvang Vluchtelingen	Maastricht
Mensen in een acute	Verhuur van drie panden t.b.v. tijdelijke	Stichting Impuls	Maastricht

noodsituatie	opvang voor 45 personen.		
Studenten met autisme spectrum stoornis	Verhuur van woonproject met dagopvang.	Stumass	Maastricht
Doorstromers vanuit diverse zorginstellingen (GGZ, Maatschappelijke Opvang)	Aanbieden woningen met eventueel begeleiding en ondersteuning.	Housing Accomodations	Maastricht
Senioren en (jong) dementerenden	Verhuur van diverse woonprojecten	Orbis Thuis	Sittard-Geleen en Beek
Senioren/dementerenden	Verhuur van een woonproject	Zorggroep Beek	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	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 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 begeleid wonen. Verhuur van diverse woonprojecten. Aanbieden van woningen aan ex-psychiatrische patiënten in het project Housing Accomodation.	Levanto Groep	Heerlen, Sittard-Geleen en Maastricht
Mensen met een verstandelijke beperking en zwerfjongeren	Verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang + beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Koraal Groep	Heerlen en Maastricht
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	Verhuur inloophuis voor cliënten en woningverhuur voor deze doelgroep in nabijheid inloophuis, in samenwerking met ZO Wonen.	Geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening voor doven en slechthorenden (GGMD)	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Verhuur van ruimte dagbesteding (ambulante zorg) in Sittard.	Stevig/Dichterbij	Sittard-Geleen
Mensen met psychische problemen	Verhuur van dagopvang. Huisvesting chronische patiënten.	Orbis GGZ	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Verhuur van diverse woonprojecten.	Stichting WonenPlus	Sittard-Geleen en Weert
Jongeren met een verstandelijke beperking	Verhuur acht appartementen en gemeenschappelijke ruimten in Ophoven.	Stichting Woonproject Ophoven (ouderinitiatief)	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Verhuur van woningen.	Stichting Mensen met Mogelijkheden MMM	Sittard-Geleen
Psychiatrie	Samenwerking met Vangnet OGGZ	GGD	Sittard-Geleen
Dak- en thuislozen	Beschikbaar stellen van woningen in het	Stichting	Sittard-Geleen

	kader van maatwerkgroepen. Verhuur sociaal pension. Verhuur centrum voor maatschappelijke opvang. Verhuur groepswohnungen.	Maatschappelijke Opvangvoorzieningen Limburg (MOVEOO)	
Senioren	Verhuur appartementen voor zorgbehoevende senioren.	Proteion	Roermond

8.3 Roos

Woonpunt participeerde met collega-corporatie Maasvallei en zorgaanbieder Levanto groep in Roos, dat tegen betaling diverse diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg regelt, evenals kortingen op producten en diensten van derden. Het heeft een bemiddelende functie (100 %) en voert zelf geen werkzaamheden uit. In 2013 heeft Woonpunt besloten om per 1 januari 2014 terug te treden als aandeelhouder/participant. De afgelopen jaren heeft Woonpunt het abonnement Roos betaald voor alle huurders. Woonpunt deed dat met de verwachting dat daar maatschappelijk rendement tegenover zou staan. Daaronder verstaat Woonpunt in eerste instantie het daadwerkelijk helpen van huurders met een vraag op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg. Natuurlijk doet Roos meer (zoals het regelen van kortingen) maar het afhandelen van concrete vragen is de kerntaak. De afgelopen jaren blijft het aantal leden dat jaarlijks met een concrete zorgvraag geholpen wordt steken op zo'n driehonderd. Op een totaal van 28.000 leden (naast onze huurders ook die van Maasvallei en de cliënten van Levanto) is dat beneden verwachting. Woonpunt vindt de kosten niet meer opwegen tegen de baten en heeft daarom besloten om per 1 januari 2014 te stoppen met Roos. In 2013 is onze terugtreding afgewikkeld met medevennoten. Momenteel wordt met diverse partijen bezien hoe de doelen op een effectievere manier kunnen worden gerealiseerd.

9. Governance

9.1 Toezicht & codes

In een bedrijf dat de belangen van grote groepen mensen moet waarborgen en waarin jaarlijks vele miljoenen aan maatschappelijk kapitaal omgaan, is verantwoord werken essentieel. Maar wie bepaalt wat verantwoord is?

Corporaties hebben geen aandeelhouders die formeel kunnen meebeslissen over de koers van de organisatie. Ze krijgen geen subsidies en hoeven daarmee niet aan allerlei subsidievoorwaarden te voldoen. Extern toezicht wordt uitgeoefend door het CFV en het Ministerie van BZK. Daardoor is een belangrijke rol weggelegd voor de eigen raad van commissarissen als het gaat over zaken als feitelijke prestaties, imago, positionering in de regio, risicomangement, beleidskeuzes etc.

De raad van commissarissen van Woonpunt toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks, 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), overleg over beleidskeuzes met anderen in en buiten de organisatie dan de bestuurder (HBV's, OR, managers, projectleiders), contacten met de huurdersverenigingen en werkbezoeken. 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.

Governancecode & Aedescode

Woonpunt onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. De enige afwijking van de huidige code betreft het ontbreken van 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. De vaststelling en inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet zijn aanzienlijk vertraagd. Begin 2014 is hieromtrent door toedoen van de minister een novelle verschenen. Mede in het licht van de Woningwetontwikkelingen heeft Woonpunt in 2013 besloten tot een reductie van het aantal nevenrechtspersonen. Dit is tijdens het verslagjaar reeds voor een gedeelte geëffectueerd.

9.2 Organisatie

Bestuur en management

Woonpunt is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. Woonpunt werkte tot 1 juli 2013 met een geografisch model en kende in dat verband twee regionaal getinte vestigingen: Maastricht & Mergelland en Parkstad & Westelijke Mijnstreek. Ingaande 1 juli 2013 is het geografisch model verlaten en is een functioneel besturingsmodel ingevoerd.

In dit functioneel besturingsmodel vormt de algemeen directeur-bestuurder samen met de manager Vastgoed, de manager Wonen, de manager Financiën & Control en de manager Centrale Diensten het managementteam.

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

Taak en werkwijze bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de corporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is 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 corporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de corporatie betrokkenen af. 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 en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad van commissarissen en de door deze raad ingestelde auditcommissie. 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 belangenverstrengeling tussen Woonpunt en de bestuurder wordt vermeden. De statuten bevatten in artikel 6 een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Ook in 2013 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

9.3 Risicobeheersing

Woonpunt vindt het belangrijk om op een professionele wijze aandacht te geven aan risicomanagement. Risicomanagement kan alleen effectief zijn indien het integraal in alle geledingen van de organisatie wordt doorgevoerd. De algemeen directeur bestuurder is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, echter het risicomanagement is een verantwoordelijkheid voor alle professionals binnen Woonpunt. Het maakt deel uit van het natuurlijke taakpakket van een ieder die binnen Woonpunt verantwoordelijkheid draagt.

Woonpunt onderschrijft de internationale standaarden voor risicomanagement. Risicomanagement wordt daarbij gezien als "een proces dat wordt bewerkstelligd door de Raad van Bestuur, management en medewerkers, wordt toegepast in alle delen van de organisatie bij het formuleren

en implementeren van de strategie, is ontworpen om potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de organisatie te identificeren en daaruit voortkomende risico's zodanig te beheren dat de effecten binnen toelaatbare grenzen blijven en ervoor te zorgen dat de rapportage betrouwbaar is en de geldende wet- en regelgeving wordt gerespecteerd". Risicomanagement in deze brede definitie is dynamisch, een proces waarin regelmatig actualisatie van risico's en risico-maatregelen plaatsvindt.

In 2013 is de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals de risico's waaraan Woonpunt is blootgesteld. De belangrijkste componenten van de interne risicobeheersings- en controlesystemen waren:

- regelmatige risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen (inclusief fraude-risicoanalyse);
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling van te volgen procedures;
- aanwezigheid c.q. publicatie op de website van een integriteitscode en klokkenluidersregeling en van een klachtenregeling –en commissie;
- een systeem van periodieke monitoring en rapportering.

Daarnaast is eind 2013 een financieel managementstatuut vastgesteld. Dit statuut beschrijft het geheel van activiteiten, processen en spelregels, dat ervoor moet zorgen dat Woonpunt de beschikbare middelen zo inzet, dat zij haar strategische doelstellingen behaalt onder borging van zowel de financiële als de bedrijfsmatige continuïteit.

Visitatie

De laatste visitatie vond plaats in 2010. De eerstvolgende visitatie staat gepland voor 2014.

9.4 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de algemeen directeur-bestuurder. Deloitte is laatstelijk in 2010 voor een periode van vier jaar benoemd tot extern accountant van Woonpunt. De algemeen directeur-bestuurder en de auditcommissie hebben eind 2013 een grondige beoordeling gemaakt van het functioneren van de externe accountant tijdens de voorbije vier jaar. Naar aanleiding hiervan is begin 2014 besloten om over te gaan tot een herbenoeming voor een periode van twee jaar. Reden hiervoor was de wens om in deze turbulente periode continuïteit te waarborgen. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de auditcommissie bij waarin resp. de Managementletter en het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening worden besproken. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de auditcommissie.

10. Financieel beleid

10.1 Ontwikkelingen

Woningcorporaties werken op basis van langetermijnvisies. Abrupte koerswijzigingen gaan bij een corporatie veelal gepaard met kapitaalvernietiging. Maar politiek en economie zijn onvoorspelbaar en grillig, en vragen om flexibiliteit. Deze spagaat is het uitgangspunt van ons financieel beleid, dat nog meer dan voorheen op kasstromen is gestoeld. Om de flexibiliteit in beleid te bewerkstelligen wordt jaarlijks een vijfjarig investeringsplafond voor nieuwbouw en verbeteringen berekend dat afhankelijk is van de geprognosticeerde operationele kasstromen. Met andere woorden: Woonpunt financiert nieuwbouw- en verbeteringsactiviteiten door eigen middelen in te zetten (operationele kasstroom en kasstromen uit verkoop), aangevuld met maximaal 40% vreemd vermogen.

Het behoeft geen betoog dat de uit de operationele kasstroom te betalen verhuurderheffing en saneringssteun, naast een beslag op het vermogen, ook een verlaging van het investeringsplafond betekenen.

Effecten verhuurderheffing en saneringssteun

Woonpunt rekent de verhuurderheffing in voor de gehele resterende looptijd van haar bezit conform de staffel en rekenmethodiek van de overheid. Voor de saneringssteun heeft Woonpunt voor 2013 € 4 miljoen, voor 2014 en 2015 jaarlijks € 3 miljoen, voor 2016 € 2 miljoen en vanaf € 2017 jaarlijks € 1 miljoen ingerekend.

Van de twee heffingen wordt alleen de verhuurderheffing in de berekening van de bedrijfswaarde meegenomen. De verhuurderheffing heeft een neerwaarts effect op de bedrijfswaarde. In solvabiliteit uitgedrukt wordt door de heffing ruim 11% afgeroomd, in harde euro's € 114 miljoen.

Doorkijk 2014

Woonpunt houdt de ontwikkelingen van de woningwet en de novelle nauwlettend in het oog en brengt via scenarioanalyses de financiële gevolgen van aangepaste wetgeving in beeld. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyses zullen tijdig acties worden uitgezet om de financiële continuïteit te borgen. De onzekerheid over de uiteindelijke regelgeving legt een grote druk op de organisatie en op de investeringen. Bij twijfel haalt Woonpunt niet in. Als de contouren van de conceptwetgeving inderdaad werkelijkheid worden, zal het voor corporaties een uitdaging zijn om zonder personele uitbreiding te voldoen aan de eisen voortvloeiend uit de toegenomen regeldruk, het toegenomen toezicht en de uitgebreidere verplichte rapportages.

10.2 Financiële prestaties

Vanaf 2013 heeft Woonpunt een vernieuwd financieel managementstatuut. In dit statuut staan vier parameters waar Woonpunt op stuurt. In deze paragraaf worden de prestaties op deze parameters verwoord.

Interest Coverage Ratio

Rente en aflossing moeten voor Woonpunt altijd uit de exploitatie betaald kunnen worden. Als sturingsratio bij dit basisprincipe kiest Woonpunt voor de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze ratio geeft aan hoe vaak Woonpunt vanuit de operationele kasstroom de rente kan betalen.

De ICR wordt berekend door de operationele (exploitatie)kasstromen uit het bestaande bezit te delen door de financieringslast. Woonpunt bepaalt de exploitatiekasstromen op basis van de directe methode. De streefwaarde van Woonpunt voor deze ratio ligt voor 2015 op minimaal 1,6. De score ICR 2013 bedraagt 1,41. De minimumscore voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bedraagt 1,4.

Woonpunt heeft maatregelen genomen om de bedrijfslasten en rentekosten structureel te verlagen en daarmee de operationele kasstroom te verbeteren. De effecten daarvan moeten ertoe leiden dat in 2016 de ICR is gegroeid naar minimaal 1,6.

Loan to value

Woonpunt stuurt op een juiste verhouding tussen de (actuele) waarde van het woningbezit en de waarde van de leningen, oftewel de *loan to value* (LtV). De LtV laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd met vreemd vermogen. Woonpunt streeft naar een LtV van 65% in 2020. De score 2013 is 77,6%.

Om de LtV te verbeteren heeft Woonpunt in het financieel managementstatuut opgenomen dat alleen voor bedrijfswaarde creërende investeringen maximaal 40% vreemd vermogen mag worden aangetrokken. Daarnaast zal Woonpunt zoveel mogelijk proberen leningen af te lossen indien dit boetevrij kan.

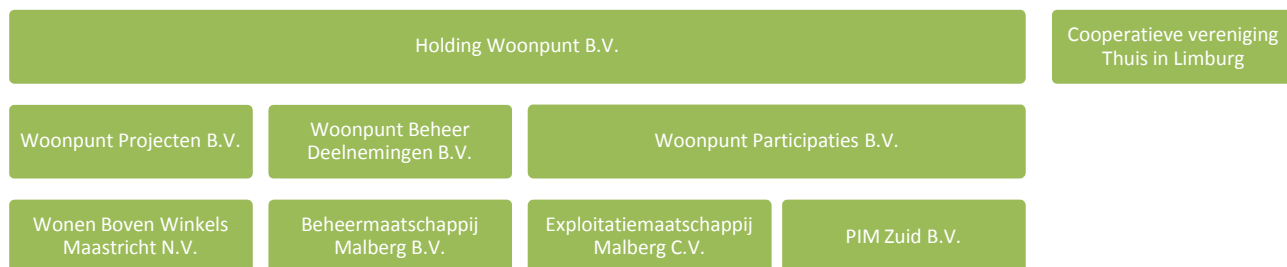
Solvabiliteit

Voor de jaren tot aan 2015 stuurt Woonpunt op een minimale solvabiliteit van 23% gebaseerd op de waardering tegen bedrijfswaarde voor het DAEB-bezit en actuele waarde voor het niet-DAEB bezit. De solvabiliteit in de jaarrekening 2013 bedraagt: 25%.

10.3 Nevenstructuur

Woonpunt kent een aantal verbindingen met andere rechtspersonen. De hieruit voortvloeiende activiteiten vinden plaats in het belang van de volkshuisvesting. Denk aan het verwerven, verkopen, beheren of verhuren van woningen. Hiertoe worden, al dan niet met derden, ondernemingen opgericht. De 100%-deelnemingen zijn ooit opgericht vooral met het oog op fiscale afscherming, maar sinds de invoering van de integrale vennootschapsbelasting is die noodzaak weggevallen. De 100%-deelnemingen bouwen we daarom af.

Woonpunt



Nevenstructuur 100% dochters

Entiteit	Holding Woonpunt B.V.	Woonpunt Projecten B.V.	Woonpunt Beheer Deelnemingen B.V.	Woonpunt Participaties B.V.
Oprichtingsdatum	17-10-1996 ¹	31-12-2002	3-11-2005	3-11-2005
Eigen vermogen eind 2013	- € 2.600.637	-€ 666.345	- € 8.670	-€ 1.662.131
Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000	€ 90.000	€ 90.000	€ 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.606	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
Jaarresultaat 2013 na belastingen	-€ 1.653.223	-€ 326.516	-€ 2.702	- € 1.343.764
Leningen				
• Verstrekker	Woonpunt	Woonpunt	Holding Woonpunt B.V.	Holding Woonpunt B.V.
• Aantal leningen	9	1	1	6
• Schuldrestant ultimo 2013	€ 1.891.560	€ 7.492.213	€ 15.000	€ 1.719.918
• Zekerheden	Geen	Geen	Geen	Geen

¹ Opgericht op 17-10-1996 als Beter Wonen Maastricht B.V.. Op 31-12-2002 zijn de statuten gewijzigd waarna de naam gewijzigd is in Holding Woonpunt B.V..

In 2014 voert Woonpunt een verdere herstructurering door in de nevenstructuur, gericht op vereenvoudiging en het in lijn brengen van de nevenstructuur met de aard en omvang van de werkzaamheden.

De aandeelhouder is tevens de bestuurder bij de 100% deelnemingen.

Nevenstructuur deelnemingen

Entiteit	C.V. Thuis In Limburg	Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Beheermaatschappij Malberg B.V.	Exploitiemaatschappij Malberg C.V.	Partners in Maatwerk Zuid B.V.	ROOS v.o.f.
Oprichtingsdatum	11-4-2011	26-8-1991	8-11-2005	8-11-2005	19-3-2007	1-1-2007
% deelneming	n.v.t.	Ca. 31,58%	25%	24%	33,33%	33,33%
Eigen vermogen eind 2013	€ 775.548	- € 253.642	Zie voetnoot	Zie voetnoot	€ 193.245	€ 161.756
Waarde van de deelneming per 31-12-2013	€ 110.118	€ 0	€ 0	€ 0	€ 64.409	€ 78.692
Maatschappelijk kapitaal	n.v.t.	€ 227.000	€ 90.000		€ 90.000	n.v.t.
Geplaatst en gestort kapitaal	n.v.t.	€ 215.650	€ 18.000	€ 100.000	€ 18.000	n.v.t.
Jaarresultaat 2013 na belastingen	€ 0	-€ 212.641	Zie voetnoot	Zie voetnoot	€ 43.245	€ 13.108
Leningen						
• Aantal leningen	-	3	-	3	-	-
• Schuldrestant ultimo 2013	-	€ 895.925	-	€ 1.325.000	-	-

• Zekerheden	-	Geen	-	Geen	-	-
Rekening-Courant-schuld aan Woonpunt	-	€ 364.280	-	€ 5.764.009	€ 222.636	-
Bijdrage 2013 Woonpunt	€38.854	-	-	-	€ 217.124	€ 134.271

De jaarrekeningen van deze deelnemingen zijn nog niet gereed bij publicatie van dit jaarverslag.

Woonpunt is voor geen van haar minderheidsdeelnemingen hoofdelijk aansprakelijk voor schulden. Daarom zijn minderheidsdeelnemingen met een negatief vermogen gewaardeerd op nihil.

Doelstellingen en bestuur	
C.V. Thuis in Limburg	Doel: maximaal toegankelijk maken van de Limburgse woonmarkt voor woningzoekenden. Er zijn acht leden. Elk lid heeft één stem in de Algemene vergadering.
Wonen Boven winkels Maastricht N.V.	Publiek Private Samenwerking van de Gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en Woonpunt Projecten B.V. 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. Het bestuur wordt gevormd door Stichting Woonpunt. Een lid van de RVC van Woonpunt is lid van de RVC van de entiteit.
Beheermaatschappij Malberg B.V.	Doel optreden als beherend venoot van de Exploitiemaatschappij Malberg C.V.. Aandeelhouders zijn Woonpunt Beheer Deelnemingen B.V., Gemeente Maastricht, Servatius Beheer Deelnemingen en AM Wonen B.V.
Exploitiemaatschappij Malberg C.V.	Doel: verkrijgen, vervreemden, in erfpacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken; het bouw- en gebruikmaken van onroerende zaken, het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten, het aangaan en verstrekken van leningen specifiek gericht op het plangebied Malberg. Naast de vier aandeelhouders van de Beheermaatschappij Malberg is ook de Beheermaatschappij aandeelhouder. In het kader van een herfinanciering zijn in 2013 door elk van de 4 participanten in 2013 leningen verstrekt ten bedrage van € 374.919. Daarnaast hebben participanten zich verplicht om elk per 1-1-2014 € 937.775 en per 1-1-2015 € 501.559 te storten. Deze stortingen mogen enkel gebruikt worden ten behoeve van de aflossing van de rekening-courantschuld aan Woonpunt. Daarnaast hebben alle participanten in 2013 nog € 450.000 werkkapitaal gestort.
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	Doel: administratief en technisch beheer van huurwoonwagens en standplaatsen. De aandeelhouders zijn Woonpunt Participaties B.V., Maasvallei Beheer en Diensten B.V. en Servatius Producten en Diensten B.V.
ROOS v.o.f.	Woonpunt Participaties B.V. heeft haar deelname aan de v.o.f. per 31 december 2013 opgezegd.
Tiabon-Heusschen Projectontwikkeling B.V.	Per 6 december 2013 heeft Woonpunt Projecten B.V. haar 50% belang in Tiabon-Heusschen Projectontwikkeling B.V. overgedragen aan Gebr. Heusschen Beheer B.V..

Overige verbindingen

Daarnaast is Woonpunt verbonden aan de volgende rechtspersonen:

- Vereniging Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad;
- Stichting Kenniscentrum Studentenhuisvesting Kences;
- Stichting Woningburo;
- Vereniging AEDES;
- Vereniging Ons Limburg (Limburgse corporaties);
- Stichting Parc Hof van Onthaasting (Sittard: onderdeel afgeronde gebiedsontwikkeling);
- Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (3 corporaties, UM, Gemeente Maastricht, Zuyd Hogeschool, Jan van Eyk Academie);
- Stichting Centrum Management Hoensbroek.

10.4 Treasury

Geldende overheidsvoorschriften

Woonpunt heeft een treasury-statuut. In dit statuut staan de interne kaders waarbinnen de treasury-activiteiten zich moeten afspelen. Dit treasury-statuut past binnen de beleidsrichtlijnen die het CFV heeft uitgevaardigd. Om te voorkomen dat bij iedere wijziging van het rijksbeleid het treasury-statuut moet worden aangepast, heeft Woonpunt ervoor gekozen om in het statuut in het algemeen te verwijzen naar geldende overheidsvoorschriften. Deze overheidsvoorschriften zijn op verzoek van het CFV als bijlage toegevoegd aan het statuut. De raad van commissarissen heeft het geactualiseerde treasury-statuut goedgekeurd op 18 maart 2014.

Om treasury-activiteiten te kunnen uitvoeren wordt ieder jaar een treasuryjaarplan opgesteld. Na afloop van het jaar wordt vervolgens verantwoording afgelegd aan de raad van commissarissen en verleent de raad van commissarissen decharge voor het gevoerde beleid. Op 18 maart 2014 heeft de raad van commissarissen decharge verleend voor het in 2013 gevoerde beleid. Alle handelingen pasten binnen het geldende treasury-statuut.

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. Om dat doel te bereiken kunnen financieringen worden aangaan met een lange rentevaste looptijd of derivaten worden ingezet.

Per balansdatum heeft Woonpunt nog drie derivaten met een collateral-verplichting. Het bijstorten van collateral (letterlijk: onderpand) gebeurt wanneer de waarde van het derivaat en de bijbehorende lening door extreme renteschommelingen niet meer in de pas lopen. Het geld vloeit weer terug zodra de rente stijgt. Wanneer méér collateral moet worden gestort dan er geld in kas zit, ontstaan problemen (zie Vestia). Het Centraal Fonds Volkshuisvesting hanteert daarom als norm dat een rentedaling van 2% opgevangen moet kunnen worden. Woonpunt voldoet aan deze norm, ook doordat we in 2012 drie derivaten hebben 'afgestoten' door deze te verwerken in drie bestaande leningen. In 2013 heeft Woonpunt op geen enkel moment collateral als zekerheid hoeven te betalen. De stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft Woonpunt ook in 2013 doorstaan.

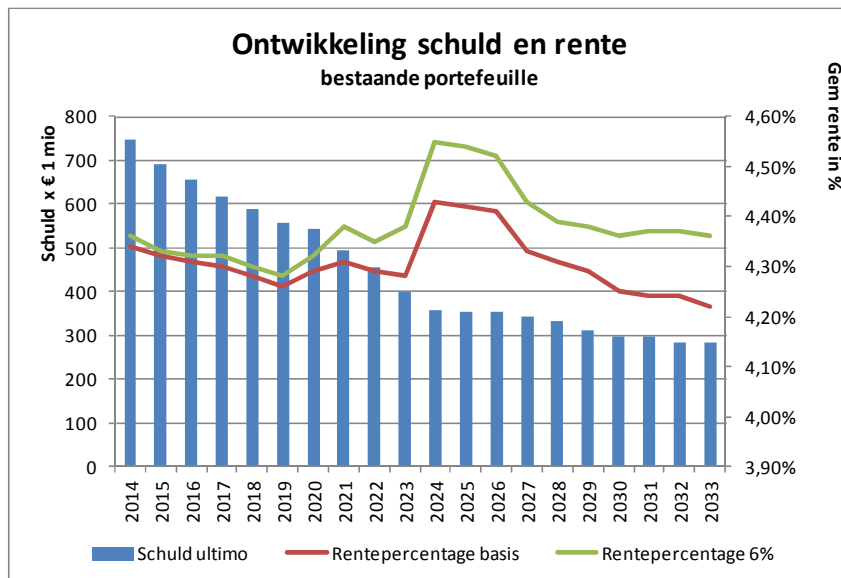
Rentegevoeligheid

Woonpunt streeft ernaar de rente zo lang mogelijk zo voorspelbaar mogelijk te houden. We willen immers niet gevoelig zijn voor renteschommelingen. Om inzicht te krijgen in de rentegevoeligheid is berekend wat de gevolgen voor de rentelasten van Woonpunt zijn als de rente stijgt naar 6%. De berekeningen zijn gebaseerd op de bestaande leningportefeuille per 31 december 2013.

De grafiek laat zien dat in geval van een rentestijging naar 6% de gemiddelde rente die Woonpunt betaalt weliswaar stijgt maar dat die stijging beperkt blijft tot maximaal 4,55%. Door gebruik te maken van lange derivaten heeft Woonpunt de rentegevoeligheid beperkt.

De verwachting is dat de rente in 2014 (en wellicht ook nog in 2015) laag zal blijven. Dat betekent dat er komend jaar (en wellicht ook nog in 2015) 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. Vanwege het verbod op langjarige derivaten zijn de mogelijkheden hiertoe echter beperkt.



Ontwikkeling schuld en rente bestaande portefeuille

Verwachtingen 2014

Het treasury-jaarplan 2014 is op 18 maart 2014 goedgekeurd door de raad van commissarissen. Daarmee is mandaat gegeven voor het afdekken van de totale financieringsbehoefte van 2014. 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 2014 gaat Woonpunt ervaring opdoen met het aantrekken van commerciële financiering.

Verkort financieel overzicht

Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening

Onderhavig stuk is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over boekjaar 2013. Er zijn in Nederland geen algemeen vastgestelde criteria beschikbaar voor het opstellen van samengevatte financiële overzichten. Om deze reden heeft Woonpunt 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 2013, 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.

Dit stuk beoogt slechts een samenvatting te geven van de oorspronkelijke jaarrekening over boekjaar 2013. Het kennisnemen van deze samenvatting kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de statutaire jaarrekening over boekjaar 2013, 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 2013 (na resultaatbestemming)

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A	31-dec-2013	31-dec-2012
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	781.563	740.769
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.945	19.745
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.291	14.412
	817.799	774.925
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	146.797	145.526
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.439	6.333
	153.236	151.860
<u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	284	215
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	811	1.594
Latente belastingvorderingen	4.561	4.048
Leningen u/g	1.467	4.212
Te vorderen BWS-subsidies	268	448
Overige financiële vaste activa	2.058	2.142
	9.449	12.659
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.073	7.536
Voorraad grond	16.687	16.897
Overige voorraden	122	587
	24.882	25.019
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	2.204	2.136
Gemeenten	201	397
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.441	8.318
Belastingen en premies sociale verzekering	64	0
Overige vorderingen	132	271
Overlopende activa	9.601	7.850
	18.642	18.973
<u>Liquide middelen</u>	20.674	32.841
T O T A A L A C T I V A	1.044.683	1.016.278

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013 (na resultaatbestemming)

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
GROEPSVERMOGEN		
Overige reserves	260.987	245.932
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening uitgestelde beloningen	338	351
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	638	674
Voorziening reorganisatie	124	0
	1.100	1.024
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	753.157	716.670
Waarborgsommen	261	223
	753.418	716.892
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	2.871	30.951
Schulden aan leveranciers	3.760	1.815
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8	6
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.990	1.955
Overige schulden	2.580	2.570
Overlopende passiva	14.969	15.133
	29.178	52.430
 T O T A A L P A S S I V A	 <u>1.044.683</u>	 <u>1.016.278</u>

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2013

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	95.527	90.968
Opbrengsten servicecontracten	6.790	6.122
Overheidsbijdragen	-34	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.968	3.678
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	591	547
Overige bedrijfsopbrengsten	1.400	2.095
Som der bedrijfsopbrengsten	106.241	103.411
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	35.895	34.854
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	472	-16.080
Lonen en salarissen	11.487	11.487
Sociale lasten	1.681	1.722
Pensioenlasten	2.073	2.068
Onderhoudslasten	15.830	13.714
Leefbaarheid	2.617	2.454
Lasten servicecontracten	6.477	5.546
Overige bedrijfslasten	22.587	18.839
Som der bedrijfslasten	99.118	74.603
Bedrijfsresultaat	7.123	28.808
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.076	-8.824
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-3.047	-318
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	286	350
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	502	401
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.594	-30.781
Som der financiële baten en lasten	-33.854	-30.348
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-27.807	-10.364
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	513	153
Resultaat deelnemingen	-1.349	-75
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-28.644	-10.286
BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN		
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	-28.644	-10.286

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1000,-)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ontvangsten van huurder	102.117	97.462
Ontvangsten van subsidiegevers	188	29
Ontvangsten van overige	<u>3.087</u>	<u>619</u>
	105.391	98.110
Betalingen aan werknemers	-15.492	-15.178
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-16.240	-12.140
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-5.482	-4.639
Betalingen aan overige	<u>-23.464</u>	<u>-22.569</u>
	-60.677	-54.526
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>44.713</u>	<u>43.584</u>
Ontvangen interest	160	387
Ontvangen dividenden	0	0
Ontvangst wegens buitengewone baten	0	0
Betaalde interest	-31.859	-33.045
Betaalde winstbelasting	34	0
Betaald wegens buitengewone last	<u>0</u>	<u>0</u>
	-31.665	-32.658
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>13.048</u>	<u>10.926</u>
Investerings in immateriële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in immateriële vaste activa	0	0
Investerings in materiële vaste activa	-38.598	-51.206
Desinvesteringen in materiële vaste activa	5.649	9.504
Investerings in vastgoedbeleggingen	0	0
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in financiële vaste activa	-825	0
Desinvesteringen in financiële vaste activa	<u>41</u>	<u>1.542</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-33.733</u>	<u>-40.160</u>
	-20.685	-29.234
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	-27.927	13.260
Ontvangsten uit langlopende schulden	77.877	87.000
Aflossingen van langlopende schulden	-41.432	-92.142
Betaalde dividenden	0	0
Mutatie langlopende effecten (aankoop, verkoop)	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>8.518</u>	<u>8.118</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-12.167</u>	<u>-21.116</u>
Beginstand liquide middelen per 1 januari	32.841	53.958
Mutatie liquide middelen	<u>-12.167</u>	<u>-21.116</u>
Eindstand liquide middelen per 31 december	<u>20.674</u>	<u>32.841</u>

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. Alle bedragen luiden in euro's x duizend, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Woonpunt (hierna te noemen 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.

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 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 Beheer Deelnemingen B.V. (100%)	Maastricht
Woonpunt Participaties B.V. (100%)	Maastricht
Woonpunt Projecten B.V. (100%)	Maastricht

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
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.

Algemene grondslagen

De geconsolideerde jaarrekening van Woonpunt is opgesteld volgens de bepalingen van 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. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijzigingen

Er zijn geen stelselwijzigingen geweest.

Schattingswijziging

Er zijn geen schattingswijzigingen geweest.

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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

Vergelijking met voorgaand jaar

Het kasstroom overzicht is, afwijkend ten opzichte van voorgaand jaar, opgesteld volgens de directe methode (voorgaand jaar volgens de indirecte methode). De vergelijkende cijfers 2012 zijn eveneens aangepast conform de directe methode.

Transacties met verbonden maatschappijen

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

ACTIVA

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

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

Woonpunt kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonpunt het beleid heeft, gericht op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen van kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Woonpunt kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan

vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, geen periodiek groot onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

Een waardevermeerdering van een complex onder het sociale vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugnemingen nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zijn verantwoord.

Een waardevermindering van een complex onder het sociale vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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. Op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

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 verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerende goed (of een deel daarvan) die wordt aangehouden om huuropbrengsten of waardevermeerdering, of beide, te realiseren.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed worden verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de te ontvangen prestaties (taxatiewaarde van het object) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

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.

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.

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 leningen u/g is een achtergestelde lening 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.

Te vorderen BWS-subsidies

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.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa 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. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de vlottende activa.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraad

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft zowel opgeleverde woningen ten behoeve van de verkoop als woningen welke Woonpunt teruggekocht heeft in verband met de regeling Slimmer kopen. Tevens wordt de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaat ten behoeve van verkoop opgenomen. Waardering vindt plaats tegen de lagere netto-opbrengstwaarde. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorraad grond

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.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is opgenomen tegen de laatst bekende inkoopprijs.

Vorderingen

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.

Gemeenten t/m 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.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

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 en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en 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 werknemersniveau opgebouwd individueel loopbaanontwikkelingsbudget op grond van de cao Woondiensten. De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde, aangezien het moment van realisatie onzeker is.

Voorziening reorganisatie

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van de financiële afwikkeling beëindiging dienstverband als gevolg van de structuurwijziging. De verplichting voort uit artikel 2.13 van de CAO Woondienstentent. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde.

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 verwerving opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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 bij 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.

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Resultaatbepaling

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan inkomensafhankelijke maximumpercentages. Voor het verslagjaar heeft Woonpunt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurverhoging inkomensafhankelijk door te voeren. De gemiddeld doorgevoerde inkomensafhankelijke huurverhoging bedroeg 3,89%. De huren omvatten de huuropbrengsten verminderd met de huurderving wegens leegstand.

Opbrengsten servicecontracten

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

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.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum voor zover deze verkocht zijn.

Geactiveerde productie ten behoeve van 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.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Lonen en 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.

Onderhoudslasten

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

Het klachten, contract- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders, lasten voor het abonnement huurdersonderhoud en de lasten voor de glasverzekering worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Financiële baten en lasten

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

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

Onder de rentebaten zijn opgenomen de opbrengsten uit vorderingen en beleggingen en de te vorderen rente op BWS- en koploperssubsidies.

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

Belastingen

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonpunt heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. De VSO 2 had een looptijd van 1 januari 2008 tot en met 31 december 2012. Woonpunt heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de VSO 2 voor een jaar te verlengen tot 31 december 2013.

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

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 Beheer Deelnemingen 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.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonpunt geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

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 KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen inclusief de gebruikte kredietfaciliteit en de vlottende effecten. Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitscategorien:

- 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.

Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Woonpunt te Maastricht

De in het jaarverslag 2013 van Stichting Woonpunt te Maastricht in hoofdstuk 10 opgenomen samengevatte jaarrekening ('verkort financieel overzicht'), bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 december 2013, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2013, het geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013 met bijbehorende toelichtingen, is ontleend aan de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening 2013 van Stichting Woonpunt. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 27 juni 2014.

De samengevatte jaarrekening 2013 bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 26, eerste lid, van het BbsH en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaglegging en de Beleidsregels toepassing WNT. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening 2013 kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening 2013 van Stichting Woonpunt te Maastricht.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening 2013 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 2013 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 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2013 van Stichting Woonpunt en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 10 'Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening'.

Maastricht Airport, 27 juni 2014

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 2013 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 30 juni 2014

Het bestuur,
M. Depondt-Olivers

Bijlage 1: Verslag van de Raad van commissarissen

Samenstelling van de 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 januari 2013 is Marc van Ooijen Marion Cransveld opgevolgd als commissaris op voordracht van de ondernemingsraad. In mei 2013 heeft Marc van Ooijen een introductieprogramma doorlopen. In december 2013 zijn Lars Valkenberg, wiens maximale zittingstermijn eindigde, alsmede Henriëtte Maas afgetreden. Henriëtte Maas is per 1 januari 2014 herkozen als lid van de raad. Om persoonlijke redenen legt zij het voorzitterschap neer op het moment dat een nieuwe voorzitter is benoemd. Door het vertrek van Lars Valkenberg ontstaat een vacature, die wordt benut t.b.v. werving van een nieuwe voorzitter.

Het ingezette traject voor invulling van de functie van voorzitter was begin 2014 nog niet afgerond.

Voor deze vacature geldt dat de geactualiseerde profielschets is vastgesteld door de raad, en dat de begeleiding van de werving en selectie heeft plaatsgevonden door de selectie- en remuneratiecommissie, samen met Bureau Rieken & Oomen. De vacature is extern gepubliceerd (landelijk en regionaal dagblad).

De samenstelling van de rvc was per 1 januari 2013 als volgt:

Lid	Functies binnen Woonpunt	Functies buiten Woonpunt	Eerste benoeming	Aftredend	Einde maximale zittingstermijn
Henriëtte Maas (43)	voorzitter + voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	directeur Kinderopvang Humanitas	2010	2014 (herbenoemd)	2018
Lars Valkenberg (51)	plv. voorzitter + voorzitter auditie*	voorzitter bestuur Koenen&Co Accountants en Belastingadviseurs	2001	2013 (afgetreden)	2013
Monique Hermans (51)	lid + lid selectie- en remuneratiecommissie	directeur thuiszorg Meander Groep Zuid-Limburg lid bestuur Stichting Saldo-in-de-Plus	2012	2016	2020
Marc Van Ooijen (43)	lid op voordracht OR	bestuurder Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden Limburg	2013	2017	2021
Tom Schulpen (53)	lid op voordracht HBV's** lid selectie- en remuneratiecommissie	directeur Europese Programma's, Provincie Noord-Brabant; lid Raad van Commissarissen Reinigingsbedrijf Westelijke Mijnstreek RWM NV; lid Raad van Toezicht Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL); lid Raad van Toezicht Stichting Museumkwartier Den Bosch	2011	2015	2019

Karel Majoor (70)	Lid op voordracht HBV's lid auditcommissie	voorzitter Limburgs Geschied- en Oudheidkundig Genootschap; voorzitter Stichting Behoud Mijnhistorie; voorzitter Stichting Matty Niël; voorzitter/secretaris vereniging Meerssen in Europa (Douzelage); lid bestuur Stichting Rafaël	2009	2013 (herbenoemd)	2017
Jean Paul Essers (53)	plv. voorzitter + voorzitter auditcommissie (per 1-1-2014)** lid Raad van Commissarissen NV Wonen boven Winkels Maastricht	voorzitter Raad van Bestuur Adelante (per 1-1-2014); lid Raad van Toezicht Vivantes; lid Raad van Toezicht Bureau Jeugdzorg Limburg	2009	2013 (herbenoemd)	2017

** in het kader van 'pas toe of leg uit' met betrekking tot de Governancecode heeft de rvc bij de wijziging van de Code in 2012 (maximale zittingstermijn van 12 naar 8 jaar) besloten dat Lars Valkenberg de lopende (derde)benoemingsperiode kon afmaken. Hij is per 1 januari 2014 afgetreden.*

***Per 1 januari 2014 is, in verband met het aftreden van Lars Valkenberg, Jean-Paul Essers benoemd tot voorzitter van de auditcommissie. Per gelijke datum is Tom Schulpen lid geworden van de auditcommissie. De hierdoor ontstane vacature in de selectie- en remuneratiecommissie is ingevuld door Marc van Ooijen.*

De leden van de rvc ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. Deze dient te passen binnen de richtlijnen van de WNT. Deze is max. 7,5%% van het geldende maximum voor de voorzitter, en max. 5% van het geldende maximum voor leden. Er is geen sprake van een (vaste) onkostenvergoeding voor de raad.

De voorzitter ontving in 2013 € 10.000 bruto excl. BTW, de leden elk € 7.900 excl. BTW. Deze beloningen bleven ruim onder het voor 2013 geldende maximum van de WNT en passen bovendien binnen de door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties vastgestelde beloningscode.

Ingaande 1 januari 2014 is binnen de WNT een beloningsstaffel van kracht op grond waarvan de beloning voor de bestuurder maximaal € 167.000 (prijspeil 2013) mag bedragen, en dus de vergoeding voor de voorzitter max. € 12.525 excl. BTW en voor de leden max. € 8.350.

Ontwikkelingen 2013

De raad van commissarissen heeft in 2013 veel aandacht besteed aan de financiële positie van Woonpunt. Het voornemen van het Kabinet Rutte II om de huur te gaan baseren op 4,5% WOZ-waarde zou voor veel corporaties, waaronder Woonpunt, waarschijnlijk een faillissement hebben betekend. Dit voornemen is teruggedraaid in het Woonakkoord dat in het voorjaar 2013 werd gesloten.

Wat bleef was de verhuurderheffing en de bijdrage in de saneringssteun die een fundamentele aanslag op de kas- en vermogenspositie van de organisatie betekenen. Invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen, onder behoud van de maatschappelijke taakstelling (niet 'liberaliseren waar dat kan') en rekening houdend met de ontspannen markt in delen van ons werkgebied, leidt tot maximaal 17% dekking van de verhuurderheffing. Een forse ingreep in de uitgaven, met name in de investeringen en de eigen organisatie, was derhalve noodzakelijk. Dat heeft grote consequenties voor de maatschappelijke prestaties van Woonpunt: afspraken met gemeenten en anderen moesten worden open gebroken, en wijkaanpak getemporiseerd of zelfs afgeblazen.

De raad van commissarissen heeft gedurende het hele jaar strak de vinger aan de pols gehouden, zowel voor wat betreft de financiën als de maatschappelijke effecten van de ingrepen.

Een tweede thema waarmee de raad werd geconfronteerd was de WNT. Doordat Woonpunt in 2013 een wijziging in de organisatiestructuur doorvoerde, werd de vraag actueel op welke functionarissen de WNT van toepassing werd. Landelijk, ook bij het Ministerie van BZK, heerste grote onduidelijkheid over de uitwerking van de wet, terwijl binnen Woonpunt besluiten genomen moesten worden over benoeming en ontslag van functionarissen. Dat maakte het uiterst moeilijk om te beoordelen of al dan niet *compliant* werd gehandeld.

In 2013 heeft de raad uitvoerig stilgestaan bij de nieuwe organisatiestrategie, waarbij het thema betaalbaarheid speciale aandacht kreeg. Daarnaast heeft de raad in 2013 stilgestaan bij de wijziging van de organisatiestructuur. In juni heeft de raad groen licht gegeven voor opheffing van het model van relatief autonome vestigingen (ontstaan bij de laatste grote fusie in 2005) en invoering van het functionele organisatiemodel. Dit nieuwe model past bij externe ontwikkelingen (digitalisering van dienstverlening en samenwerking tussen gemeenten in ons werkgebied) en zal naar verwachting leiden tot efficiëntere en effectievere bedrijfsvoering tegen lagere kosten.

In het najaar heeft de raad ook stilgestaan bij het Akkoord dat Aedes had gesloten met het Kabinet, en dat aan de Ledenraad zou worden voorgelegd. De raad steunde haar bestuurder in de afgegeven tegenstem omdat ook zij vond dat een corporatie(sector) nooit akkoord kan gaan met een Kabinetsbesluit dat haar bestaansgrond – zorgen voor betaalbaarheid van het wonen – onder druk zet (invoering van forse huurverhogingen ter dekking van de verhuurderheffing). Ook was de raad, evenals de bestuurder, van mening dat het Kabinet niet gelegitimeerd is om zich volkshuisvestingsmiddelen, opgebracht door huurders, toe te eigenen ter dekking van gaten in de eigen begroting. De raad vindt het nog altijd onbegrijpelijk dat een meerderheid van de corporaties het Akkoord heeft geaccepteerd, en vindt het zelfs wrang nu te moeten constateren dat de ‘tegenprestatie’ die het Kabinet zou leveren (ruimte in het corporatiespeelveld) door de recent gepubliceerde Novelle een wassen neus blijkt te zijn.

Werkwijze raad van commissarissen

Profielschets

In het reglement ‘werkwijze raad van commissarissen’ is een uitgebreide profielschets 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 profielschets worden de doelstelling van de functie, de te vervullen taken en de gevraagde eigenschappen, achtergronden en kennis beschreven. Vanwege de voorbereiding van de werving van een nieuwe voorzitter is de profielschets medio 2013 geactualiseerd.

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, zowel voor wat betreft de Toegelaten Instelling als voor wat betreft de 100% dochters en de deelnemingen

- De samenstelling van de raad, 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 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
- De verslaglegging door de raad
- Het omgaan met vertrouwelijke gegevens

Het reglement is in 2013 niet gewijzigd.

Vergaderingen

Volgens reglement dient de rvc minstens vier maal per jaar te vergaderen. In 2013 heeft de raad acht 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 en het managementteam verstrekt.

Thematische besprekingen in 2013:

- Wijkaanpak in een aantal prioritaire wijken in Maastricht en Heerlen
- Participatie en rol HBV's en BOC's
- Stand van zaken en aanpak verduurzaming van het bezit
- Meerjarenstrategie 2014-2018
- Herzien financieel beleid

Overige agendapunten:

- Goedkeuring van de Jaarrekening 2012 van Woonpunt en van de 100% dochters
- Goedkeuring van het Jaarverslag 2012 van Woonpunt
- Kennisnemen van de Jaarrekeningen 2012 van de deelnemingen
- Goedkeuring van de liquidatiejaarrekeningen van Woonpunt Diensten BV, Woonpunt Vastgoed I BV en Woonpunt Vastgoed II BV
- Verlenen van decharge aan de bestuurder voor het in 2012 gevoerde beleid
- Goedkeuring van het voornemen tot verkoop van de aandelen Tiabon Heusschen Projectontwikkeling BV
- Goedkeuring van deelname aan de vereniging ROW (Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad)
- Goedkeuring van het aangepast Treasury Statuut
- Goedkeuring van het Treasury jaarplan 2013
- Goedkeuring van de herziene Meerjarenbegroting 2013-2017
- Goedkeuring van de Meerjarenbegroting 2014-2018
- Goedkeuring van het Financieel Management Statuut
- Goedkeuring van het verzoek tot verlenging van het Treasurymandaat 2012
- Goedkeuring van het verstrekken van leningen aan Exploitatiemaatschappij Malberg CV (GEM Malberg)
- Goedkeuring van de ondertekening van de lastgeving volmacht WSW
- Besluit tot verlenging van het contract met de extern accountant voor twee jaar

- Goedkeuring op hoofdlijnen van de Strategie 2014-2018 (definitief vastgesteld in januari 2014)
- Besluit tot herbenoeming van Jean-Paul Essers als lid van de auditcommissie
- Besluit tot benoeming van Jean-Paul Essers tot voorzitter van de auditcommissie (per 1-1-2014)
- Besluit tot benoeming van Jean-Paul Essers tot plaatsvervangend voorzitter van de rvc
- Besluit tot benoeming van Monique Hermans tot lid van de selectie- en remuneratiecommissie
- Evaluatie van de prestatieafspraken 2012 en vaststellen van de prestatieafspraken 2013 met de bestuurder
- Kennisnemen van Managementletter 2012
- Kennisnemen van de verantwoording Treasury Jaarmandaat 2012
- Kennisnemen van de evaluatie Jaarplan 2012 en het Jaarplan 2013
- Kennisnemen van de Kwartaal/managementrapportages
- Kennisnemen van de met gemeenten gemaakte prestatieafspraken 2013
- Kennisnemen van het huurbeleid 2013-2017
- Kennisnemen van HRM-beleid 2014-2018

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 rvc, in bijzijn en met betrokkenheid van de bestuurder, heeft in maart 2013 plaatsgevonden. Aan de orde zijn geweest de effecten van het Regeerakkoord Rutte II voor Woonpunt alsmede het Plan van Aanpak m.b.t. de organisatiewijziging. 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 2013 heeft de raad informeel overleg gevoerd met de vier huurdersbelangenverenigingen van Woonpunt, in aanwezigheid en met betrokkenheid van de bestuurder. Daarbij is onder andere gesproken over de reorganisatie bij Woonpunt en het onderhoudsbeleid, en is stilgestaan bij het afscheid van Wiel Heijenrath als voorzitter van huurdersvereniging Woonbelang alsmede van het Centraal Huurders Overleg 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 worden 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 2013 ter beschikking gesteld aan de raad:

- Diverse correspondentie over de WNT en de staffelregeling
- Brief van en reactie op de Oordeelsbrief verslagjaar 2012 van het Ministerie van BZK
- Rapport van de Commissie Hoekstra (voorstel herijking kaderstelling en toezicht corporaties)

- Brief van en reactie op de toezichtsbrief 2013 van het CFV
- Brief van en reactie op de brief over de kredietwaardigheid en het faciliteringsvolume van het WSW
- Corporatie in Perspectief 2013 van het CFV incl. een reactie m.b.t. de onjuistheid van de daarin opgenomen gegevens over de algemene bedrijfslasten
- Brieven van het CFV m.b.t. de resultaten van de eerste analyse prognosegegevens
- Advies Commissie Winter (verbetering kwaliteit intern toezicht corporaties)
- Informatie van Aedes over de ANBI-status

Evaluatie

Jaarlijks evalueert de rvc haar eigen functioneren op basis van vooraf vastgestelde criteria. Deze evaluatie heeft in eigen kring plaatsgevonden voorafgaande aan het werkbezoek aan het United World College Maastricht in juni 2013.

De raad heeft in 2013 geen situaties van (potentieel) tegenstrijdige belangen binnen de raad geconstateerd en heeft daarmee haar toezichtstaak in volstrekte onafhankelijkheid kunnen vervullen.

Van de evaluatie is een schriftelijk verslag gemaakt.

Governancecode

De integriteitscode, de klokkenluiderregeling en het klachtenreglement staan op de website van Woonpunt. Dit geldt ook voor het reglement en het profiel van de rvc.

Toezicht

Toezicht op prestaties

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

- Het vastgestelde strategisch meerjarenbeleid
- Het interne jaarplan waarin per deelactiviteit verantwoordelijken zijn benoemd
- De interne evaluatie van (realisatie van) het jaarplan
- Het externe Jaarverslag
- De jaarlijkse bedrijfs- en investeringsbegroting en het jaarlijkse meerjarenperspectief
- De Jaarrekening en de bijbehorende verklaring van de extern accountant
- De kwartaal-managementrapportages 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

De auditcommissie bestond in 2013 uit de heren Valkenberg (voorzitter), Essers en Majoor. In 2013 hebben vier reguliere vergaderingen van de auditcommissie plaatsgevonden. Hierbij kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

Vorbereiding RvC-vergaderingen:

- Managementletter 2012 (in aanwezigheid van de accountant)
- Verantwoording benutting treasury jaarmandaat 2012
- Treasury Jaarplan 2013 (inclusief oplegnotitie extern adviseur Zanders)
- Format voor de kwartaal-managementrapportage t.b.v. de rvc
- Concept Jaarrekening 2012 Stichting Woonpunt (in aanwezigheid van de accountant)
- Concept Jaarrekeningen 2012 nevenstructuur (in aanwezigheid van de accountant)
- Managementrapportage 1^e, 2^e en 3^e kwartaal 2013
- Herziene begroting 2013/meerjarenbegroting 2013-2017
- Aangepaste bevoegdhedenregeling
- Voornemen tot verkoop van de aandelen Tiabon Heusschen Projectontwikkeling BV
- Verstrekken van leningen aan Exploitatiemaatschappij Malberg CV (GEM Malberg)
- Voornemen tot deelname aan de vereniging ROW
- Herbenoeming van Jean-Paul Essers als lid van de auditcommissie
- Opvolging voorzitter auditcommissie i.v.m. aftreden L. Valkenberg
- Meerjarenbegroting 2014-2018
- Financieel Meerjaren Statuut Woonpunt
- (Her) benoeming extern accountant
- Ondertekenen lastgeving volmacht WSW

Overige onderwerpen:

- Jaarplan Interne Beheersing 2013
- Accordering verzoek verlenging treasury mandaat 2012
- Interne Beheersingsrapportage 3^e kwartaal 2012
- Interne Beheersingsrapportage 4^e kwartaal 2012
- Interne Beheersingsrapportage 1^e kwartaal 2013
- Vergaderschema 2014
- Toetreding tot auditcommissie van Tom Schulpen (per 1-1-2014)

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2013 uit Henriëtte Maas (voorzitter), Monique Hermans en Tom Schulpen. De selectie- en remuneratiecommissie is in 2013 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).

In de eerste helft van 2013 heeft de selectie- en remuneratiecommissie juridisch advies ingewonnen over de gevolgen van de Wet Normering Topinkomens voor Woonpunt. Op basis van deze adviezen heeft de commissie voorgesteld aan de raad om de uitgangspunten van de WNT binnen Woonpunt te volgen en ervoor zorg te dragen dat deze voor iedereen die onder de werkingssfeer van de WNT valt worden toegepast. Gezien de gewijzigde structuur van Woonpunt in 2013 was het noodzakelijk hierover tot een eenduidig standpunt te komen. De ingewonnen adviezen kwamen op een aantal onderdelen tot andere conclusies waarbij duidelijk werd aangegeven dat op een aantal punten de WNT op meerdere manieren geïnterpreteerd kan worden. Inmiddels hebben de VTW en de NVBW de rechtszaak tegen de staat over de staffel zoals die in de corporatiebranche was opgelegd gewonnen en heeft het ministerie eind 2013 een nieuw voorstel neergelegd. Begin 2014 zal de selectie- en remuneratiecommissie zich hier opnieuw onder externe begeleiding toe verhouden met de gelijke doelstelling zijnde de WNT binnen Woonpunt goed toe te passen.

In de tweede helft van 2013 heeft de selectie- en remuneratiecommissie - onder begeleiding van bureau Rieken & Oomen - een kandidaat voor de opvolging van Henriëtte Maas gezocht, welke te kennen heeft gegeven de functie van voorzitter neer te willen leggen wegens persoonlijke omstandigheden. Na herbenoeming per 1-1-2014 blijft zij lid van de rvc.

Bijlage 2: Prestatieafspraken

Prestatieafspraken Gemeente Maastricht

Afspraak	Realisatie
79 nieuwbouw sociale huurwoningen	Van de 79 geplande woningen zijn er 32 gerealiseerd, inclusief 10 studio's ten behoeve van het United World College(UWC). Begin 2013 is een tijdelijke investeringsstop ingesteld waardoor de nieuwbouwprojecten later zijn opgestart. Dit betekent dat de oplevering van 47 woningen, het verschil tussen de 79 geplande woningen en de 32 gerealiseerde woningen, naar 2014 verschuift.
Verbetering 161 woningen	94 woningen van de geplande 161 woningen zijn gerealiseerd. In het aantal van 161 zijn 67 woningen van het complex Hermelijn-/Tiecelijnstraat opgenomen. Bij nader inzien wordt dit complex van in totaal 89 woningen in 2015 compleet gestript en gerenoveerd in plaats van het uitvoeren van groot onderhoud dat aanvankelijk gepland stond in 2013.
68 woningen slopen	Gerealiseerd.
22 woningen verkopen	Gerealiseerd.

Prestatieafspraken Gemeente Heerlen

In 2013 waren geen prestatieafspraken met de Gemeente Heerlen.

Prestatieafspraken Gemeente Eijsden-Margraten

De prestatieafspraken met de gemeente Eijsden-Margraten gaan grotendeels over woningtoewijzing en beheer. De afspraken over 2013 zijn met de gemeente geëvalueerd.

Prestatieafspraken Gemeente Sittard-Geleen

Met de Gemeente Sittard-Geleen hebben we meerjarenafspraken voor de periode 2011-2014. In Sittard-Geleen richt Woonpunt zich volgens afspraak met de gemeente in deze periode vooral op specifieke woonkwaliteiten die ontbreken of waaraan een tekort is: studentenhuisvesting, short stay (customised housing services) en bijzondere woonvormen in de zorg en de maatschappelijke opvang.

Prestatieafspraken 2013 betreffen met name oplevering of start bouw van nieuwbouwprojecten:

project	woonvorm	doelgroep	aantal	Geplande oplevering	Realisatie
Jacobus Born	woongroep	VG (Pergamijn)	24 appartementen / kamers	2013	Opgeleverd in 2013
Rijksweg C 3-9	Studio's	studenten	22	2013	Vertraging door vergunningetraject, inmiddels in aanbouw
RijkswegC 3-11	kamers CHS	arbeidsmigrant	4	2013	Project geannuleerd als gevolg van gewijzigd financieel perspectief
RijkswegC 3-11	bedrijfsruimte	-	1	2013	Project geannuleerd als gevolg van gewijzigd financieel perspectief
RijkswegC 34	studio	beschut wonen	13	2013	Vertraging door vergunningetraject, inmiddels in aanbouw
RijkswegC 34	bedrijfsruimte	-	1	2013	Vertraging door vergunningetraject, inmiddels in aanbouw
Kastanjelaan	studio	PG (Els Res)	16	2013	Opgeleverd
Stationsdwstr	studio	student	14	2013	Project geannuleerd als gevolg van gewijzigd financieel perspectief
Stationsdwstr	atelierwoning	creatief	1	2013	Project geannuleerd als gevolg van gewijzigd financieel perspectief
Limbrstraat 12	studio WbW	student	6	2012	Project geannuleerd als gevolg van gewijzigd financieel perspectief
Aldenhof	zorgcentrum	V&V	90	2013	Opgeleverd in 2013
Aldenhof	appartementen	-	38	2013	Opgeleverd in 2013

Bijlage 3: 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 en op 1 januari 2012 is geactualiseerd.

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. Daarnaast heeft de commissie een plaatsvervangend lid. 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 2013:

- Mevrouw A. van Heuzen (voorzitter)
- De heer A. Kerckhoffs (voorgedragen door de huurdersbelangenverenigingen en tevens plaatsvervangend voorzitter)
- De heer B. Willems (voorgedragen door de Ondernemingsraad)

Per 1 januari 2014 is mevrouw A. van Heuzen opgevolgd door mevrouw A. Lemmens.

Binnengekomen klachten in 2013

	Inhoud klacht	Afhandeling door Woonpunt	Uitspraak Klachtencommissie	Advies overgenomen door directie
1.	Geluidsoverlast in de woning	Nee	De klachtencommissie adviseert om de gemeente te verzoeken maatregelen te nemen om sluisverkeer tegen te gaan en om de maximaal toegestane snelheid te handhaven.	Ja
2.	Geluidsoverlast veroorzaakt door de burens	Ja	n.v.t.	n.v.t.
3.	Afrekening Ista	Ja	n.v.t.	n.v.t.
4.	Lekkage in woning	Nee	De klachtencommissie adviseert de klacht ongegrond te verklaren. Voorts adviseert zij om klager schadeloos te stellen voor de vochtige beschimmelde matras, de gevolgschade.	Ja
5.	Duur van groot onderhoud	Ja	n.v.t.	n.v.t.
6.	Dienstverlening CV-ketel	Ja	n.v.t.	n.v.t.
7.	Overlast door muizen en marters	Ja	n.v.t.	n.v.t.
8.	Financiële compensatie voor eigen CV-ketel	Ja	n.v.t.	n.v.t.

9.	Diverse problemen in complex	Ja	n.v.t.	n.v.t.
10.	Verplichting om zelf aangebrachte voorziening bij verhuizing weg te halen ook al wil nieuwe huurder deze overnemen	Nee	De klachtencommissie adviseert de klacht ongegrond te verklaren en pleit ervoor dat in de brief n.a.v. de inspectie nadrukkelijk wordt benoemd welke zaken niet overgenomen kunnen worden, ook al is de nieuwe huurder akkoord.	Ja
11.	Diverse onderhoudsproblemen	Ja	n.v.t.	n.v.t.
12.	Niet nagekomen afspraken	Nee	De klachtencommissie adviseert de klacht ongegrond te verklaren. Voorts adviseert zij om in de toekomst essentiële mondelinge afspraken schriftelijk te bevestigen. Daardoor kunnen dergelijke problemen voorkomen worden.	Ja
13.	Huurder kan woning pas veel later betrekken dan gepland	Nee	De wachttijd is niet geheel op het conto van Woonpunt te schrijven vanwege de lange behandelduur WMO. Daarom acht de commissie het redelijk dat klager twee maanden huur niet hoeft te betalen.	Ja
14.	Geluidsoverlast in de woning	Nee	De klachtencommissie adviseert klachten nogmaals te onderzoeken bij voorkeur door een extern bedrijf en tevens de aanbeveling die Caumans-Huygen in 2011 deed op te volgen.	Ja
15.	Eindafrekening	Nee	De klachtencommissie adviseert de klacht gegrond te verklaren voor wat betreft de herstellkosten van de ontruimde woning. De rest van de klacht wordt ongegrond verklaard.	Ja
16.	Bestrating in de tuin	Ja	n.v.t.	n.v.t.
17.	Isolatie van het zolderdak	Ja	n.v.t.	n.v.t.
18.	Niet nagekomen afspraken	Ja	n.v.t.	n.v.t.
19.	Tocht en schimmel	Ja	n.v.t.	n.v.t.
20.	Gebrek aan medewerking van Woonpunt bij het zoeken naar een nieuwe woning wegens bedreigingen ex-man	Nee	Geen uitspraak nodig aangezien huurder besloot uiteindelijk toch niet te willen verhuizen.	n.v.t.