

# Woonpunt Jaarverslag 2022



# Elke dag een stukje beter

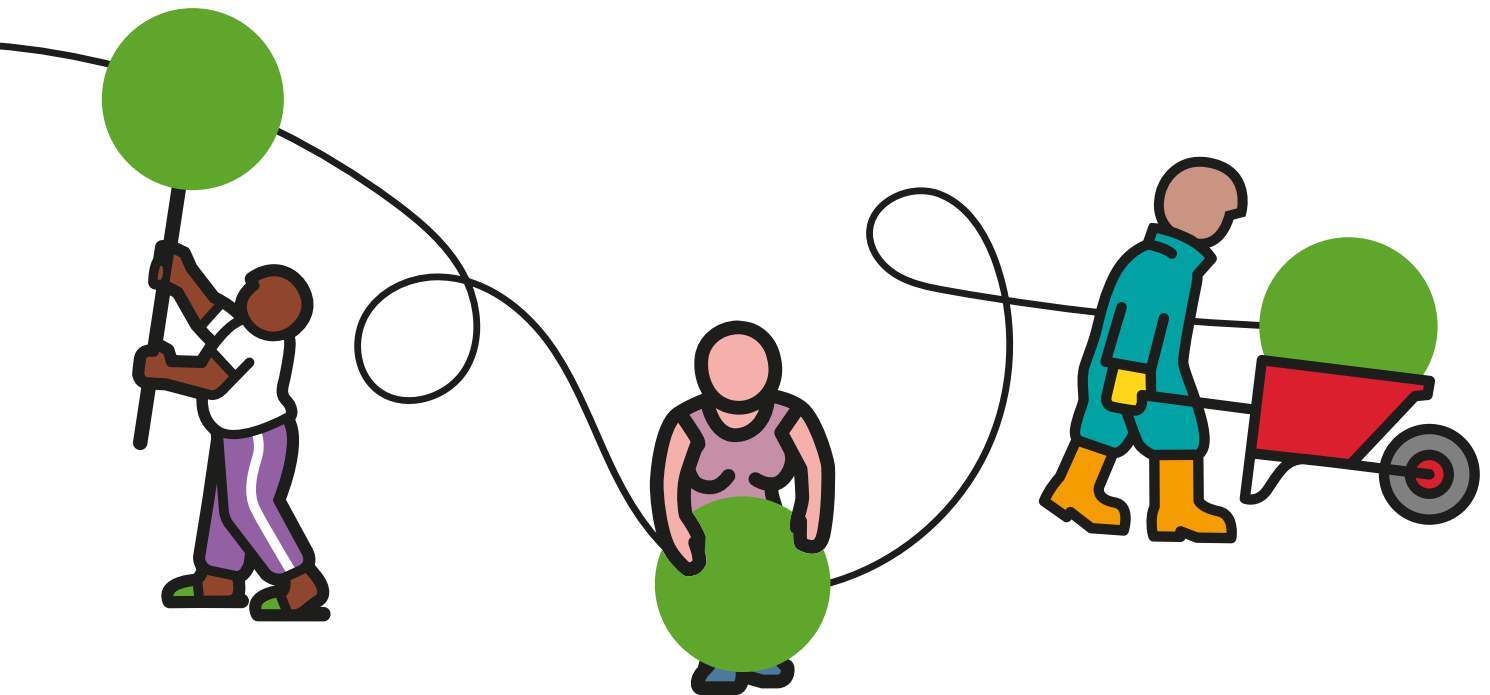
2022 was voor Woonpunt een dynamisch jaar. Terwijl de covid-pandemie nog nauwelijks achter de rug was, de wereld op drift raakte, de arbeidsmarkt onder spanning kwam te staan en de energieprijzen de lucht in vlogen, bouwden we hard door aan onze organisatie. Om zo in de komende jaren – na een jarenlange investeringsstop – de inhaalslag te kunnen maken die onze huurders en partners van ons verwachten.

We richtten onze organisatie opnieuw in met vier gebiedsteams. Alle medewerkers die rechtstreeks te maken hebben met onze huurders, werken nu samen om hen met kortere lijnen en waar nodig breder te bedienen. In onze doelgroep lopen we af en toe tegen meervoudige vraagstukken aan die niet te scheiden zijn van elkaar. Dan is het goed als bijvoorbeeld een onderhoudsmedewerker die bij mensen over de vloer komt en daar problemen signaleert, snel kan schakelen met collega's die kunnen helpen of de weg weten naar andere partijen. De gebiedsteams bevorderen dat onze organisatie meer toegroeit naar één Woonpunt. Daar willen we ook naar toe. Uiteindelijk beoordeelt de huurder ons als één bedrijf.

## **Nieuwe koers**

Met het aflopen van ons vorig ondernemingsplan verdient Woonpunt na een aantal kwetsbare jaren een nieuwe stip aan de horizon. In 2022 werkten we dan ook aan een nieuwe koers. Wat is het nieuwe DNA van Woonpunt, wat zijn onze kernwaarden, waar staan we voor, wat willen we in de toekomst betekenen? We lieten deze vragen beantwoorden door medewerkers zelf. Een Droomteam met vertegenwoordigers uit alle geledingen van Woonpunt ging er mee aan de slag. Zo ontstond van onderop een nieuwe koers; een bewuste keuze omdat de koers alleen kan slagen als hij wordt doorleefd door de hele organisatie. Geen product dat van bovenaf wordt bedacht, maar waar medewerkers zich eigenaar van voelen. In dit jaarverslag vertellen twee leden van het Droomteam over dit mooie proces.

Centraal in de nieuwe koers staat dat wij er niet alleen zijn voor het vastgoed. Net zo belangrijk is het onze huurders een thuis te bieden. Natuurlijk moet het metselwerk op orde zijn. Maar als je je daarin niet thuis voelt, vanwege herrie in de straat of omdat de zorgen je boven het hoofd groeien, leveren we niet de woonkwaliteit die we willen leveren. Daarvoor is ook aandacht nodig voor het wonen in een gemeenschap, voor het faciliteren van initiatieven die de saamhorigheid en leefbaarheid versterken, voor een helpende hand aan huurders die het moeilijk hebben en voor het ontdekken en inzetten van ieders talenten voor de wijk. Dat zijn de zachte waarden van het wonen die tevens een antwoord bieden op de toename van het aantal kwetsbare personen onder onze bewoners. Ook zij kunnen zo waardering en trots terugkrijgen en zich thuis voelen in hun woning en wijk.



### **Nieuw ERP**

Een derde grote klus waarmee wij in 2022 begonnen, is de introductie van een nieuw ERP-systeem. Dit is nodig om in de toekomst onze dienstverlening naar de huurders meer digitaal in te richten. We zijn er ook een groot deel van 2023 nog mee bezig. Het nieuwe ERP-systeem past in de ontwikkeling die Woonpunt een aantal jaren geleden inzette om bedrijfsprocessen efficiënter te maken. Dit werpt zijn vruchten af; in 2022 kregen wij voor onze bedrijfslasten voor het eerst een A-score in de Aedes-benchmark, naast de A-score die wij al jaren krijgen voor de huurderstevredenheid. Voor het Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw was dit mede aanleiding om ons met ingang van 2023 niet langer onder bijzonder beheer te plaatsen. Daarmee is Woonpunt financieel op orde en kunnen we weer investeren. We hebben hiervoor in 2022 een programma opgesteld waarmee we de komende jaren vooruit kunnen.

### **Inhaalslag**

Eerste prioriteit in dat programma is de verduurzaming van ons bezit. Daarin lopen we achter; Woonpunt heeft nog 4.000 woningen met een energielabel E, F of G. Dat komt deels door relatief veel vooroorlogs bezit, maar ook door de jarenlange investeringsstop. In 2022 hebben we in ons nieuwe portefeuilleplan een stevig programma opgezet om onze achterstand vóór 2028 weg te werken. We nemen jaarlijks pakweg 5% van ons bezit onder handen, door 100 woningen te slopen en te vervangen door gasloze energiezuinige woningen, 200 woningen te renoveren én te verduurzamen tegelijk, en 600 woningen extra en versneld te verduurzamen. Voor dit laatste selecteren we in 2023 enkele bouwbedrijven. Daarmee bieden we hen continuïteit en bereiken we schaalvoordelen.

Een dergelijke ketensamenwerking willen wij ook realiseren in het dagelijks en mutatie-onderhoud. Elders leest u daar meer over in het interview met twee bouwbedrijven. Doel is om samen tot betere prestaties te komen, een hogere huurderstevredenheid dan wel een lagere prijs. We willen ook kijken of we mooie verbindingen kunnen maken. Bouwbedrijven zitten verlegen om handjes; misschien zijn er huurders die terug op de steigers willen of jongeren die het vak willen leren. Het zou een mooi voorbeeld zijn van hoe we onze gezamenlijke verantwoordelijkheid vorm kunnen geven.

### **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

Op het gebied van de betaalbaarheid stond 2022 in het teken van de groeiende energiearmoede. De beste oplossing op lange termijn hiervoor is verduurzaming van de woningen. Op weg daarnaartoe hebben wij in 2022 samen met de gemeenten en andere corporaties trajecten opgezet met energiecoaches. Zij helpen huurders om met huis-tuin-en-keukenoplossingen de energierekening te matigen.

Als het gaat om beschikbaarheid hebben wij geen grote uitbreidingsambitie. Het accent ligt bij Woonpunt op het vernieuwen en verbeteren van de bestaande voorraad. Dit laat onverlet dat we ook in 2022 actief waren met nieuwbouw. We leverden met het Aldenhofpark in Hoensbroek 24 appartementen op. En we begonnen de nieuwbouw van 16 appartementen aan de Sprinkstraat in Margraten en 28 woningen in Nazareth in Maastricht.

### **Visie op erfgoed**

We ontwikkelden ook een visie op erfgoed. Dit is relevant voor de voormalige mijnkoloniën in Heerlen, maar ook voor ons naoorlogs bezit in de Maastrichtse parochiewijken, zoals het Poortgebouw in Pottenberg. Waar sprake is van een waardevolle historische identiteit, voelen we ons daar verantwoordelijk voor. Daar horen waar nodig ook extra investeringen bij. Waar renovatie reëel is, doen we dat, zoals in de Buttingstraat en de mijnwerkerswoningen van architect Jan Stuyt aan het Emmaplein in Heerlen. Is sloop-nieuwbouw onvermijdelijk, dan investeren we extra om de historische architectonische kwaliteit terug te brengen. Dat gaan we onder meer doen in Slakhorst in Hoensbroek. Belangrijk is wel dat ook de gemeente en waar nodig de provincie medeverantwoordelijkheid neemt. Het gaat in de historisch waardevolle wijken immers niet alleen om de architectonische kwaliteit, maar ook om de stedenbouwkundige structuur en de kwaliteit van de openbare ruimte. Door extra te investeren in erfgoed koesteren we de identiteit van de wijken. Een identiteit die bijdraagt aan de trots van bewoners en het gevoel in de eigen wijk een thuis te vinden.

### **Participatie**

In 2022 hebben wij het aantal wijken in Maastricht waarin wij met bewonerskrachten werken verdubbeld van twee naar vier. Zij zijn onze ogen en oren in de wijk. Ze hebben een signalerende functie, maar kunnen ook initiatieven opzetten die de leefbaarheid in een wijk verbeteren. Het initiatief om een speeltuin in Malberg in Maastricht te verbeteren, waarvoor de bewonerskrachten een prijs wonnen in de prijsvraag Kern met Pit, is daarvan een goed voorbeeld. Zo nemen de bewoners het eigenaarschap van hun buurt, met Woonpunt in een faciliterende rol. In 2023 willen we ook bewonerskrachten inzetten in Heerlen.

We vernieuwden in 2022 de samenwerkingsovereenkomst met onze huurdersorganisaties. Ze komen elders aan het woord. Ook begonnen we samen met betrokken bewoners met de planvorming voor een nieuwe toekomst van de buurt Versiliënbosch in Heerlen. Na hun terechte protesten tegen de huurverhoging hebben wij gezamenlijk geconcludeerd dat sloop-nieuwbouw grotendeels onontkoombaar is. Twee bewoners vertellen hierover in dit jaarverslag.

De ontwikkelingen in Versliënbosch laten zien hoe belangrijk het is om vanaf het prille begin samen op te trekken met bewoners en hen te betrekken bij de planvorming. Onze ambitie is om verregaande participatie in onze buurten verder vorm te geven. Zo combineren we de vakdeskundigheid van onze mensen met de ervaringsdeskundigheid van bewoners.

### **Nieuwe partnerschappen**

Niet alleen met onze huurders werken we aan de verdieping van onze partnerschappen. In Heerlen Noord startte het Nationaal Programma. Zie hiervoor ook het interview met wethouder Gelderblom van de gemeente Heerlen. We zijn in Heerlen Noord de woningcorporatie met het grootste aantal woningen. Dat maakt ons een belangrijke partner in de aanpak. We hebben hier niet alleen een verantwoordelijkheid in het aanbieden van vastgoed, maar ook in het smeden van coalities om het gevoel van thuis te vergroten. Daarvoor is een grens- en generatieoverstijgende aanpak nodig op de domeinen zorg, veiligheid, werk, welzijn, onderwijs en wonen. We moeten leren daarvoor nieuwe coalities te smeden. Met onder meer welzijnsorganisaties en scholen. Met elkaar de puzzel leggen; de Alliantie Heerlen Noord biedt hiervoor goede perspectieven.

### **Uit de schulp**

Al met al kijk ik tevreden terug op 2022. Woonpunt wordt weer zichtbaar en heeft een heldere agenda. We hebben een forse opgave gedefinieerd waarin we onze tanden zetten. Natuurlijk zijn we nog niet klaar; we hebben nog zaken op te lossen. Daarvoor moet echter de organisatie op orde zijn en daarin hebben we in 2022 grote stappen gezet. In 2023 kunnen we definitief uit onze schulp komen. Geleidelijk, zonder gekke bokkesprongen. Elke dag een stukje beter, dat is het devies.

Wim Hazeu,  
bestuurder Woonpunt



Wim Hazeu

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord Wim Hazeu</b>	<b>2</b>	<b>Organisatie</b>	
		Organisatieontwikkeling	37
<b>Interview Casper Gelderblom, gemeente Heerlen</b>	<b>9</b>	Formatie: instroom, uitstroom, doorstroom	38
		Ontwikkeling van medewerkers	38
<b>Wonen &amp; Leven</b>		Vitaliteit & welzijn van medewerkers	38
Gebiedsgericht werken	12	Integriteit	39
Leefbaarheid	12	Verslag van de vertrouwenspersoon	39
Beschikbaarheid	13	Risicoparagraaf	39
Woningtoewijzing	13	Fraudeparagraaf	41
Betaalbaarheid	14	Informatiebeveiliging, Privacy en AVG	41
Verbeteren dienstverlening	15		
<b>Interview Sjaak Mestrom en Urban Vanspauwen, huurdersbelangenverenigingen</b>	<b>17</b>	<b>Interview Monique Crijns en Pauline Moonen, medewerkers Woonpunt</b>	<b>44</b>
		<b>Financiën</b>	
<b>Interview Ron Driessens en René Vanhommerig, ketenpartners</b>	<b>20</b>	Marktwaarde	47
		Beleidswaarde	47
<b>Vastgoed</b>		Leningen en derivaten	48
Vastgoedsturing	23	Bedrijfslasten	49
Wijkontwikkeling	23	Financiële continuïteit	50
Verduurzaming	32	Jaarresultaat	52
Vastgoedbeheer	32	Toekomstparagraaf	53
<b>Interview Manuela Cörvers en Cisco Fernandes, BOC Versiliënbosch</b>	<b>35</b>	<b>Interview Jacques Thielen en Chris Borgers, rvc Woonpunt</b>	<b>55</b>
<b>Jaarrekening</b>			<b>58</b>
<b>Bijlage 1 Bestuursverklaring</b>			<b>126</b>
<b>Bijlage 2 Verslag raad van commissarissen</b>			<b>127</b>
<b>Bijlage 3 Nevenfuncties bestuurder</b>			<b>137</b>



Casper Gelderblom





# 'Blij met de ambities van Woonpunt'

In Heerlen is de verduurzamingsopgave in de woningvoorraad groot. Ook moet de voorraad toekomstbestendiger worden gemaakt en is het woonklimaat in te veel buurten in de gemeente onder de maat. Aan wethouder Casper Gelderblom van onder meer Wonen en Milieu de vraag welke bijdrage Woonpunt kan leveren aan de aanpak van deze drie opgaven. Hij is alvast blij met de verduurzamingsambities van de corporatie en de goede samenwerking.

## **Waarom is de verduurzamingsopgave zo groot in Heerlen?**

'Heerlen is, zo blijkt uit onderzoek, een van de nationale koplopers in de energiearmoede. Maar liefst 15% van de huishoudens is energiearm en moet bij hoge energieprijzen de keuze maken tussen koken of stoken. Een hoog aandeel van de energiearme huishoudens woont in corporatiebezit en de energetische kwaliteit daarvan is laag. Het is een topprioriteit om dat te verbeteren. Woonpunt was een van de eerste deelnemers van ons Verbond voor Energierechtvaardigheid. Dit samenwerkingsverband van maatschappelijke instellingen in Parkstad pakt de energiearmoede samen aan. Om mensen de afgelopen winter door te helpen, hebben we een aantal dingen gedaan, zoals het aanbieden van energiecoaches en een noodbudget voor snel te nemen isolerende maatregelen. De vraag is nu hoe we komen van pleisters plakken tot genezen. Daarvoor is het nodig de woningvoorraad structureel te verduurzamen. Woonpunt heeft nog veel woningen met slechte energielabels. Ik ben heel blij dat de corporatie nu de ambitie heeft die versneld te verduurzamen. Dat is uit het oogpunt van energierechtvaardigheid en de energietransitie van essentieel belang.'

## **Tweede opgave is om de woningvoorraad toekomstbestendiger te maken.**

'De voorraad moet beter tegemoet komen aan de veranderende woonbehoeften. In Parkstad is er niet zozeer behoefte aan meer, maar aan andere woningen. Grofweg moeten in het hele gebied 8.000 woningen worden gesloopt en 7.500 worden teruggebouwd. Dat moeten hoofdzakelijk toekomstbestendige nulredenwoningen worden, die niet alleen geschikt zijn voor ouderen maar ook voor bijvoorbeeld starters en studenten. Dat voor elkaar krijgen is een complexe puzzel. Ik ben blij dat we die samen met de corporaties en huurders kunnen leggen. We zijn daarover in goed overleg, in het kader van de regionale Woondeal, de Woonvisie en straks de meerjarige prestatieafspraken. In de afspraken voor 2023 hebben we alvast, onder meer met Woonpunt, hoge ambities neergelegd. De energierechtvaardigheid speelt daarin een prominente rol.'

## **Wat kan een corporatie als Woonpunt bijdragen aan het verbeteren van het woonklimaat?**

'Heerlen is helaas landelijk een van de meest aantrekkelijke gemeenten voor een bepaald type vastgoedinvesteerders, huisjesmelkers die snel geld willen verdienen door te beleggen in vastgoed voor bijvoorbeeld kamerverhuur. Om te borgen dat iedereen in Heerlen op een goede manier kan wonen, hebben we de corporaties keihard nodig. Als partner die, als het moet *out of the box*, meedenkt over hoe we slechte kamerverhuur een halt kunnen toeroepen. Die in de buurt oplet, slechte praktijken signaleert en adresseert en samen met ons bijdraagt aan de veerkracht en leefbaarheid. En die ook met ons de juiste ruimtelijke ontwikkelingen bouwt en faciliteert die aansluiten op wat we wel willen. Ik neem als voorbeeld Vrieheide. Daar hebben we samen met twee collega-corporaties van Woonpunt panden gekocht. Daarmee verwerven we een positie van waaruit we kunnen gaan werken aan de veerkracht van de wijk en het spreiden van de problematiek.'

**In Heerlen Noord is net het Nationaal Programma gestart. Wat verwacht je daar van Woonpunt?**

‘De problemen die in Heerlen zijn ontstaan door de mijnsluitingen, uiten zich in geconcentreerde vorm in Heerlen Noord. De verschijningsvormen daarvan zijn legio, van leerachterstanden tot onveiligheid en een lagere levensverwachting. Woonpunt neemt deel aan de stuurgroep en die kijkt breed naar het sociale en veiligheidsdomein, en naar hoe dit samenkomt met het fysieke domein. De aanpak combineert stenen en sociaal. Enerzijds gaat het over de (her)inrichting van woonmilieus: welke woningen zijn nodig, waar en hoeveel, met welke kwaliteit en wie moeten er komen te wonen? Anderzijds gaat het om de sociale dynamiek: hoe wonen mensen samen en hoe brengen we meer vertrouwen, cohesie, veiligheid en veerkracht in de wijk? De sociale functie van de corporaties is hierbij van groot belang, in samenwerking met onze buurtregisseurs en opbouwwerkers. De corporaties zijn dus een cruciale partner in het programma. Ik ben blij dat Woonpunt haar verantwoordelijkheid hierin neemt en samen met ons optrekt.’

**Al met al dus tevreden over de inzet van Woonpunt?**

‘Zeker, ik ben heel positief over het wegwerken van de slechte energielabels en de goede samenwerking. Het is nu zaak de ambities van beide kanten waar te maken. Dat is best spannend, want de opgaven zijn groot. Maar de basis is gelegd. Het versneld verduurzamen is precies wat we nodig hebben. En Heerlen verdient het ook dat Woonpunt samen met de gemeente de zo noodzakelijke sociale en duurzame inhaalslag gaat maken.’

# Wonen & Leven



## Gebiedsgericht werken

Op 1 april 2022 ging het gebiedsgericht werken voor Woonpunt van start. We hebben de organisatie gekanteld van functioneel aangestuurd naar gebiedsgericht. Dit vanuit de overtuiging dat dienstverlening het best integraal en rondom de huurder kan worden georganiseerd. Aanleiding daarvoor waren ook signalen uit de eigen organisatie dat de samenwerking en slagkracht gehinderd werden door interne schotten.

Inmiddels zijn er vier gebiedsteams geformeerd waarin verschillende disciplines, van verhuur tot dagelijks onderhoud, samenwerken om aan sterke wijken te werken. Dwars daarop hebben we gildes georganiseerd, waarin professionals vanuit dezelfde discipline praktijkervaringen, best practices en kennis delen. De integrale samenwerking binnen de teams vraagt nog om aandacht. Daar gaat ook in 2023 energie in zitten. Tegelijk gaan de gebiedsteams in 2023 in de wijken aan de slag met de nieuwe koers en zoeken zij daarbij de samenwerking met andere partijen op.

## Leefbaarheid

### Bewonerskrachten

Bewonerskrachten zijn de ogen en oren van de buurt. Het zijn bewoners uit de wijk die een belangrijke signaalfunctie willen vervullen. Als bewoners zijn ze daartoe bij uitstek in staat; weten als geen ander hoe het is om in onze woningen te wonen en in onze buurten te leven. Daarom betrekken we hen bij het schoon, heel en veilig houden van hun buurten. Ze kunnen veel zelf en als het nodig is, onderhouden zij korte lijntjes met onze medewerkers, de gemeente, de wijkagent en handhaving. In 2021 zijn we gestart met een pilot van twee teams bewonerskrachten in de Maastrichtse wijken Malberg en Pottenberg. De ervaringen waren zeer positief. Daarom breiden we het initiatief nu uit over ons hele werkgebied. In de zomer van 2022 zijn al 16 nieuwe bewonerskrachten aan de slag gegaan in de Maastrichtse wijken Caberg en Nazareth.

In Heerlen is dit initiatief dit verslagjaar opgenomen in de prestatieafspraken voor 2023 met de gemeente, huurdersverenigingen en andere corporaties. Collega corporaties Vincio en Weller hebben de intentie uitgesproken om samen bewonerskrachtenteams op te starten. In tegenstelling tot Maastricht willen we in Hoensbroek en Heerlen één bewonerskrachtenteam, die gezamenlijk voor de drie corporaties de wijk intrekken.

### Leefbaarheidsinitiatieven

In 2022 hadden we als doel om 50 leefbaarheidsinitiatieven te organiseren. In samenwerking met onze netwerkpartners en buurtbewoners hebben we maar liefst 56 leefbaarheidsinitiatieven gerealiseerd. Deze activiteiten hebben als doel het stimuleren van ontmoeting en verbinding en het verbeteren van de leefbaarheid. De initiatieven variëren van een rommelmarkt, een opruimactie en het opschonen van tuinen tot het plaatsen van een bijenhotel en een inzamelactie om de kinderen van een nabijgelegen AZC cadeautjes te kunnen geven met kerst.

### Huurders welkom heten

Nieuwe huurders proberen we na enkele weken een bezoekje te brengen. In 2022 hebben onze buurtcoördinatoren 494 huisbezoeken bij nieuwe huurders afgelegd. Ze gaan langs om te vragen of de mensen een beetje geland zijn in hun woning en hun buurt. Mochten er problemen zijn, op welk vlak dan ook, dan zijn we er snel bij. Op deze manier komen we bij huurders die we normaal gesproken niet snel spreken. Huurders die geen overlast veroorzaken, geen meldingen doen, waar we nooit iets van of over horen. We ontvangen hierover hele positieve reacties. Huurders zijn vaak blij verrast dat we langskomen zonder dat er om gevraagd wordt.

## Beschikbaarheid

Woonpunt heeft op 31 december 2022 14.528 zelfstandige DAEB-woningen in bezit. Per 31 december 2022 werd op basis van actuele huur 70 procent van deze woningen verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25) en 90 procent onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66).

Kijken we naar de DAEB-woningen die we in 2022 opnieuw hebben toegewezen, dan werden hiervan 1.055 woningen onder de eerste aftoppingsgrens en 240 woningen tussen eerste en tweede aftoppingsgrens toegewezen. In totaal wezen we 1.493 DEAB-woningen in 2022 toe.

## Woningtoewijzing

In 2022 hebben we 1.099 huurwoningen toegewezen via het gezamenlijke verhuurplatform Thuis in Limburg. Gemiddeld over ons volledige werkgebied is 79% daarvan toegewezen aan regulier woningzoekenden, in Maastricht was dat 65% en in Heerlen 75%. Dat verschil is vooral te verklaren door het feit dat Maastricht een ruime sociale urgentie regeling kent. In de prestatieafspraken is opgenomen, dat het reguliere aanbod dat we adverteren minimaal 45% moet zijn. Dat halen we vooralsnog ruimschoots.

Vanwege de toename van bijzondere doelgroepen wordt het steeds lastiger om het leeuwendeel van de vrijkomende woningen aan te bieden aan regulier woningzoekenden, met name in grotere gemeenten als Maastricht en Heerlen. In overleg met de andere corporaties binnen de gemeenten Maastricht en Heerlen monitoren wij de toewijzing en bespreken dit plenair met de gemeente en met de huurders belangenvereniging.

We houden bij alle toewijzingen van sociale huurwoningen rekening met de uitgangspunten van *passend toewijzen*. Minimaal 95 procent van de woningzoekenden die recht heeft op huurtoeslag moeten we een passende woning bieden, in de zin van passend bij het inkomen in relatie tot de huurprijs van de woning. In 2022 heeft Woonpunt 98 procent passend toegewezen. Daarbij merken we op dat de woningzoekende ook kritischer kijkt naar de energielasten. Alle kosten rondom het wonen en levensonderhoud zijn immers drastisch gestegen.

Woonpunt bemiddelde 222 woningen om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Het gaat om mensen die door een urgente situatie op korte termijn een thuis nodig hebben, waaronder statushouders, mensen die met een begeleidingsvraag gehuisvest worden (Housing), mensen die om medische of sociale reden moeten verhuizen en mensen die vanwege sloop een nieuwe woning krijgen.

Reden toewijzing	Totaal	Gulpen-Wittem	Heerlen	Maastricht	Sittard-Geleen-Born	Eijsden-Margraten
Statushouders	53	1	17	26	5	4
Housing	39		13	25	1	
Sloop	17		14	3		
Sociale urgentie	63		0	63		
Medisch	50		6	34	4	6

## Betaalbaarheid

De afgelopen jaren zijn de vraagstukken rondom armoede en betaalbaarheid steeds urgenter geworden. 2022 kenmerkt zich door een historisch hoog inflatiepercentage. Energiekosten stijgen, evenals kosten voor voeding en ander levensonderhoud. Mensen komen steeds vaker en sneller in de knel, met mogelijke betaalachterstanden als gevolg. Die kunnen in het uiterste geval leiden tot huisuitzetting. Om dat te voorkomen, zijn we extra alert op betaalachterstanden. In 2022 bleken de gevolgen voor de huurachterstand beheersbaar, maar we verwachten dat de stijgende lijn zich in 2023 voortzet. Dit vraagt van ons een proactieve signaleringsrol om huurders die in de knel komen tijdig te ondersteunen.

### Sociaal incassobeleid

Eind 2022 is ons incassobeleid herijkt, waarbij nog meer focus ligt op preventie en maatwerkoplossingen. Het hoofddoel van ons beleid is om financiële stabiliteit te creëren of te behouden bij onze huurders en huisuitzettingen te voorkomen. Dit doen we door vroegtijdig te signaleren, proactief en persoonlijk contact op te nemen met onze huurders. Daarnaast zetten we in op het borgen van de Voorzieningenwijzer, het aanbieden van maatwerkregelingen en sociaal incasseren. Dit alles vanuit begrijpelijke communicatie en samenwerking met huurders en partners, als gemeenten, kredietbank en schuldhulpverlening.

### De VoorzieningenWijzer

Met de VoorzieningenWijzer kunnen huurders honderden euro's per jaar besparen. Daarmee maken we huurders wegwijs in alle voorzieningen en toeslagen die er op verschillende niveaus voor hen beschikbaar zijn. Ook adviseert de VoorzieningenWijzer over de best passende zorgverzekering. Een aantal van onze medewerkers is getraind in het gebruik ervan. Woonpunt biedt huurders aan om de VoorzieningenWijzer samen met hen in te vullen.

De VoorzieningenWijzer is in de regio Heerlen geïntroduceerd in samenwerking met andere woningcorporaties, de gemeente en de provincie. In Maastricht loopt een pilot in de wijken Caberg-Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg, in samenwerking met Gemeente Maastricht, Trajekt, Servatius en Maasvallei. Indien na drie jaar de toegevoegde waarde voldoende is, wordt de VoorzieningenWijzer uitgebreid naar de rest van de stad.

### Uitzettingen voorkomen

In 2022 hebben we bij 24 huurders ontruiming kunnen voorkomen. In 21 gevallen heeft een daadwerkelijke ontruiming plaatsgevonden. 11 ontruiming vonden plaats vanwege drugs. Woonpunt hanteert een strikt drugsbeleid. Als een wietplantage of het drugslab ontdekt wordt, volgt een huisuitzetting.

De andere uitzettingen betrof 10 huurders die met de noorderzon waren vertrokken, zorgmijders en/of waar geen medewerking vanuit de huurder bespreekbaar was. Vanuit het herijkte beleid zetten we vanaf 2023 in om dit soort ontruiming helemaal te voorkomen. Dit doen we door eerdergenoemde (preventieve) maatregelen. Daarnaast zijn onze incassomedewerkers aanwezig bij ontruiming om tot het allerlaatste moment de mogelijkheid te benutten voor het maken van maatwerkafspraken met onze huurder.

### Huurverhoging 2022

Een huurprijshoogte is gebonden aan wet- en regelgeving en afhankelijk van onder andere landelijke kaders, begroting en lokale afspraken vanuit de prestatieafspraken. In 2022 heeft Woonpunt binnen de wettelijke mogelijkheden huurverhogingen doorgevoerd. Voor DAEB-woningen is de huur verhoogd met inflatie (2,3%). De niet-DAEB woningen zijn verhoogd met

inflatie +1% (3,3%). Een aantal huurders heeft geen huurverhoging gekregen, omdat bijvoorbeeld de woning wordt gesloopt of de bewoner al de wettelijk toegestane maximale huur betaalt. Hiermee komt de huurverhoging 2022 voor de gehele vastgoedportefeuille uit op gemiddeld 2,05%.

### **Ontwikkelingen 2023**

De huurprijsverhoging is onderhevig aan veranderende wet- en regelgeving, landelijke kaders en lokale afspraken. Zo zijn in 2022 de Nationale Prestatieafspraken ondertekend met bindende afspraken over onder andere betaalbaarheid. De verwachting daarbij is dat deze afspraken worden vertaald in aangepaste wet- en regelgeving voor de huurprijsverhoging 2023. Vanuit deze ontwikkeling wordt in 2023 rekening gehouden met het wijzigen van de grondslag voor de huurprijsverhoging (CAO-loonontwikkeling i.p.v. inflatiepercentage) én een huurverlaging naar € 575,03 (prijsspeil 2023) voor de doelgroep tot en met 120% van het sociaal minimum die een huurprijs betaalt boven de € 575,03.

## **Verbeteren dienstverlening**

Net als in 2020 en 2021 scoorde onze dienstverlening in 2022 een A. Met name de service van onze eigen onderhoudsmonteurs steekt met kop en schouders boven het landelijk gemiddelde uit met een score van 8,3. Een opsteker voor onze medewerkers, deze waardering van huurders. Toch blijven we kritisch kijken naar scores en feedback van huurders. Dit bespreken we in de teams, om te blijven leren en verbeteren.

Op het onderdeel *woning betrekken* scoren we een 8. Het contact tussen medewerker en de nieuwe huurder wordt hoog gewaardeerd. Verbeterpunten zitten met name in de informatievoorziening over de woning en de omgeving, waardoor de woningzoekende aan de voorkant een betere keuze kan maken. Dit passen we bij studentenwoningen al toe, omdat veel internationale studenten niet in staat zijn om de kamer even te bezichtigen.

De vertrekkende huurders waardeerden de dienstverlening bij het verlaten van hun woning met een 7,5, een lichte verbetering ten opzichte van 2021. We meten sinds 2021 ook de *telefonische dienstverlening*, de score was in 2022 een 7,9 en daarmee hoger dan het jaar ervoor.

### **Dienstverlening bij mutatie**

Hoewel onze dienstverlening in de Aedes Benchmark van 2022 wederom een A scoort, verlopen nog niet alle huurdersprocessen even goed. Met name het verhuisproces kan beter. Deze constatering heeft ertoe geleid dat we in 2022 de voorbereidingen hebben getroffen om verbeteringen door te voeren. Dat doen we op twee fronten. We zijn een pilot gestart om het verhuisproces via de LEAN-methodiek te verbeteren, op basis waarvan we het proces uiteindelijk kunnen stroomlijnen. Daarbij is aansluitende verhuur het streven. Daarnaast actualiseren we in 2023 ons mutatiebeleid en beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Uitgangspunt daarbij is dat we het voor de huurder makkelijker en eenvoudiger maken.



Urbaan Vanspauwen

Sjaak Mestrom

62



# 'Tevreden over hoe Woonpunt met ons omgaat'

De twee grootste bij Woonpunt actieve huurdersorganisaties zijn Huurdersvereniging Woonbelang Maastricht & Mergelland en HuurdersBelangenvereniging Groot Hoensbroek (HBVGH). Wat vinden zij van het opereren van Woonpunt in 2022? We legden het voor aan aspirant-bestuurslid Urbaan Vanspauwen van Woonbelang en voorzitter Sjaak Mestrom van de HBVGH.

Gevraagd naar waar Woonpunt de komende jaren vooral aandacht aan moet besteden, komen Sjaak en Urbaan met hetzelfde antwoord: de verduurzaming van de woningen met de slechtste energielabels. 'Er is veel energiearmoede in onze achterban. Met de hoge energieprijzen wreekt het zich nu dat Woonpunt jarenlang niet kon investeren. We zijn dan ook blij met de ambitie om woningen versneld te verduurzamen.'

## VoorzieningenWijzer

De twee heren vinden dat Woonpunt in 2022 goed haar best heeft gedaan om huurders te informeren over de mogelijkheden te besparen op de energielasten. Huurders werden voorgelicht over het belang van goed ventileren en kleine maatregelen zoals radiatorfolie. In Hoensbroek en een aantal wijken in Maastricht liep een pilot met de VoorzieningenWijzer, vertelt Sjaak. 'Woonpunt heeft onder de huurders een folder verspreid met informatie daarover. Als huurders naar aanleiding hiervan op ons spreekuur kwamen, konden we hen doorverwijzen naar Woonpunt. Een medewerker kwam dan bij mensen thuis om samen de VoorzieningenWijzer door te lopen. Zo konden huurders interessante besparingen bereiken.' Urbaan is te spreken over de bereidheid van Woonpunt om werk te maken van het 'waterzijdig inregelen' van de cv-installaties. Woonbelang drong er bij de corporatie op aan omdat ook dit tot lagere energielasten kan leiden. 'Woonpunt heeft dit inmiddels opgenomen met haar eigen deskundigen en de installateur van de CV's en gaat hier in de toekomst op toezien.'

## Adviezen

Woonbelang en de HBVGH sloten beide in 2022 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Woonpunt. Het onderstreept volgens Urbaan en Sjaak de goede samenwerking met de corporatie. 'Onze officiële adviezen worden altijd serieus genomen. Dat wil niet zeggen dat Woonpunt ze altijd naadloos overneemt, maar ze maakt natuurlijk eigen afwegingen. Ook signalen uit buurten worden in het algemeen goed opgepakt.'

Dit wil niet zeggen dat alles koek en ei is bij Woonpunt. Beide heren hameren op het belang van goede communicatie. Dat gaat niet altijd goed. Sjaak memoreert een renovatieproject in een seniorencomplex in Hoensbroek. 'Daar schakelde de aannemer Poolse en Hongaarse bouwvakkers in. Die spraken geen woord Nederlands. Voor de bewoners op leeftijd was dat vreselijk. Daar had Woonpunt dus de verkeerde keuze gemaakt. In het algemeen echter worden bewoners wel goed en tijdig betrokken bij projecten van Woonpunt. Waar ik wel moeite mee heb, is het grote verloop onder medewerkers de laatste jaren. Ik hoop dat de organisatie op dat front nu eindelijk tot rust komt.'

**Koersplan**

Dat gezegd hebbende, zijn Sjaak en Urbaan overwegend positief over Woonpunt. Zo is Urbaan ook zeer te spreken over het nieuwe koersplan van Woonpunt. 'Woonbelang heeft daar kritische inbreng op kunnen leveren en daar is goed naar geluisterd. De opstelling van het koersplan was een mooi proces. Woonpunt heeft dat goed ingezet. We zijn dan ook blij dat we hierbij werden betrokken.'



**Ron Driessens**

**René Vanhommerig**

# 'Ketensamenwerking met Woonpunt heeft veel potentie'

Woonpunt is in 2019 een samenwerking aangegaan met vier bouwbedrijven: Aannemersbedrijf De Groen, GrausBouw, Houben Renovatie en Coen Hagedoorn Bouwgroep. Elk neemt voor Woonpunt in een gebied al het dagelijks en mutatieonderhoud voor zijn rekening. In 2022 is deze ketensamenwerking onder begeleiding van een externe onafhankelijke procesbegeleider verder verbeterd in het project DOMO (Dagelijks Onderhoud & Mutatie Onderhoud). Ron Driessens en René Vanhommerig, directeur-eigenaren van respectievelijk De Groen en GrausBouw, zijn er zeer over te spreken, maar zien nog mogelijkheden voor verdere verbetering.

## **Waarom is de vaste samenwerking met Woonpunt prettig voor jullie?**

René 'Het zorgt voor continuïteit in ons werk en dat verlaagt ons bedrijfsrisico. En met een lager risico kunnen wij tevreden zijn met een lager prijsniveau. Dat is dan het voordeel voor Woonpunt.'

Ron 'Voorheen moesten de bouwbedrijven bij ieder project met elkaar concurreren. Dat leverde veel extra werk op en dan was de ene keer de ene goedkoper en de volgende keer de andere. Nu zijn we af van dat offertes schrijven en liggen de prijzen vast in een Prijzenboek. Bovendien helpt dit in het standaardiseren van de ingrepen en materialen.'

René 'Die zijn opgenomen in het Kwaliteitshandboek; zo weten wij precies wat we moeten leveren en doen de vier bouwbedrijven ook overal hetzelfde.'

## **Ketensamenwerking moet ook leiden tot efficiëntere processen. Lukt dat?**

René 'Steeds beter. In een traditionele aanpak van het dagelijks en mutatieonderhoud zitten veel dubbele handelingen. Om een voorbeeld te geven: na een reparatieverzoek van een huurder gaat eerst de opzichter van de corporatie de woning opnemen en daarna de uitvoerder van de aannemer. Na het verhelpen van de klacht gebeurt weer hetzelfde. Het scheelt veel werk als de woning maar door één persoon wordt opgenomen, of die nu van Woonpunt is of van het bouwbedrijf. Dat soort verbeteringen maken het proces sneller en efficiënter en daar profiteert ook de huurder van.'

## **Eind 2021 concludeerden jullie met Woonpunt dat de mogelijkheden van de ketensamenwerking nog onvoldoende werden benut. Wat is daar in 2022 aan gebeurd?**

René 'Woonpunt en de vier bouwbedrijven hebben samen een onafhankelijke procesbegeleider van buiten aangetrokken om als ketenregisseur verdere verbeteringen aan te sturen. Die stelde daarvoor bijvoorbeeld werkgroepjes in en sprak iedereen aan op gemaakte afspraken. Voor ons als bouwbedrijven is het toch moeilijker om onze opdrachtgever aan te spreken. Bovendien zorgde de regisseur voor meer continuïteit in de aanpak.'

### **Wat moet er nog beter in de samenwerking?**

Ron 'Ik dring al langer aan op een koppeling van onze ERP-systemen. Nu stuurt Woonpunt ons na een reparatieverzoek een mail met de opdracht; die moeten wij vervolgens zelf in ons eigen systeem opnemen. Daarin houden we de voortgang van de melding bij, waarover we dan weer mails terugsturen naar Woonpunt. Ook daar zit veel dubbel werk in. Door de systemen te koppelen, komt een reparatieverzoek bij Woonpunt automatisch bij ons in het systeem en onze statusmeldingen vice versa in haar systeem. Idealiter komen reparatieverzoeken straks wat ons betreft rechtstreeks bij ons binnen en handelen wij het zonder tussenkomst van Woonpunt af.'

René 'Dat rechtstreekse contact versnelt de dienstverlening naar de huurder. Medewerkers van Woonpunt kunnen zich dan richten op andere zaken die de klanttevredenheid verhogen. We snappen uiteraard dat ons werk moet worden gecontroleerd. Maar dat kan ook steekproefsgewijs en de bouwbedrijven kunnen elkaar controleren; daar leren ze van. Hiervoor is wel veel onderling vertrouwen nodig. En Woonpunt moet hier natuurlijk mee instemmen.'

### **Is het vertrouwen er inderdaad?**

René 'Dat is in 2022 verder gegroeid. We zijn dan ook blij met deze samenwerking, ook omdat Woonpunt ons bedrijf regelmatig betreft bij wat groter planmatig onderhoud.'

Ron 'Met de komst van de ketenregisseur zijn we nog meer gelijkwaardige partijen geworden. Woonpunt staat ook open voor onze inbreng als vakmensen. En met de komst van een nieuw ERP-systeem kunnen we eindelijk gaan koppelen. De samenwerking kan in de toekomst daarom alleen maar nog meer vruchten afwerpen.'

# Vastgoed



## Vastgoedsturing

Als sociale huisvester hebben we de verantwoordelijkheid om te zorgen dat ons woningbezit aansluit bij de wensen en behoeften van onze doelgroepen, nu en in de toekomst. Dat betekent vooruitdenken, integraal naar complexen en buurten kijken, weloverwogen keuzes maken en tussentijds bijsturen. In 2021 is een nieuw portefeuilleplan 2022-2031 ontwikkeld. Hierin hebben we onze transformatieopgave uitgewerkt.

Begin 2022 is het portefeuilleplan goedgekeurd door het bestuur en de raad van commissarissen. De huurders(belangen)verenigingen hebben positief geadviseerd aangaande het plan. De strategische uitgangspunten uit het portefeuilleplan zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2022-2026 en vertaald naar tactisch en operationeel niveau.

Daarnaast is een complexprestatie-analyse (CPA) gemaakt. Op basis van de CPA zijn de complexstrategieën bepaald en is een 10-jaars projectenlijst opgesteld. Aan de hand van de voorgaande inzichten zijn diverse haalbaarheidsnotities gemaakt.

In aansluiting op het portefeuilleplan is het aan- en verkoopbeleid vastgesteld, dat begin 2023 wordt doorvertaald naar een verkooplijst voor woningen en bedrijfsmatig vastgoed op adresniveau. Tevens is eind 2022 de grondportefeuille nader onder de loep genomen en wordt begin 2023 voor de circa 40 grondposities van Woonpunt een strategie bepaald.

Als voorbereiding op de aanbesteding in 2023 voor het seriematig verduurzamen van woningen is een selectie van aan te pakken complexen gemaakt.

## Wijkontwikkeling

In 2022 zijn 240 gerenoveerde woningen opgeleverd, waarvan 55 in Maastricht, 136 in Heerlen en Hoensbroek en 49 in Sittard-Geleen. Uiteraard hebben we bij meer woningen renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. Van zo'n 300 woningen waarmee we in 2022 zijn gestart, geschiedt de oplevering in 2023.

Daarnaast zijn er 24 levensloopbestendige nieuwbouwappartementen opgeleverd in het plan Aldenhof in Hoensbroek. De 28 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen in Nazareth zijn gereed. In verband met de latere levering van de warmtepompen worden ze pas definitief opgeleverd in 2023.

We hebben grotendeels waargemaakt wat we ons hadden voorgenomen. In voorafgaande jaren was dit vaak niet het geval als gevolg van enerzijds externe factoren zoals ontwikkelingen in de markt en corona, maar anderzijds ook door interne factoren zoals onvoldoende capaciteit en een inconsistente vastgoedsturing. De capaciteit van de afdeling Wijkontwikkeling is uitgebreid waardoor de opgave beter is te realiseren en we voorspelbaarder zijn in de realisatie van projecten. Ten aanzien van externe factoren wordt er tijdig gesignaleerd en zo nodig bijgestuurd.



### **Fibrillendonk – Maastricht**

Renovatie 67 woningen. 30 woningen gerenoveerd in 2021 en 37 in 2022, totale oplevering april 2022.



### **Marktstraat – Hoensbroek**

Renovatie 121 appartementen. 69 woningen gerenoveerd in 2021 en 52 in 2022, totale oplevering mei 2022.



### **Albert Cuypstraat – Heerlen**

Renovatie 48 appartementen. Oplevering augustus 2022.





### **Brusselseweg – Maastricht**

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



### **Verschuurstraat – Heerlen**

Renovatie 27 woningen. 24 woningen gerenoveerd in 2022, totale oplevering 2023.



### **Buttingstraat – Hoensbroek**

Renovatie 20 rijksmonumenten. 8 woningen gerenoveerd in 2022, totale oplevering 2023.



### **Emmaplein – Hoensbroek**

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



### **Ermerikstraat – Maastricht**

Renovatie 14 en 2 bedrijfsruimtes. Oplevering 2023.



### **Gilles Doyenstraat, Henri Jonaslaan – Maastricht**

Renovatie 105 woningen. Oplevering 2023.



### **Nazareth – Maastricht**

Renovatie 91 woningen. In voorbereiding.



### **Oranjelaan – Geleen**

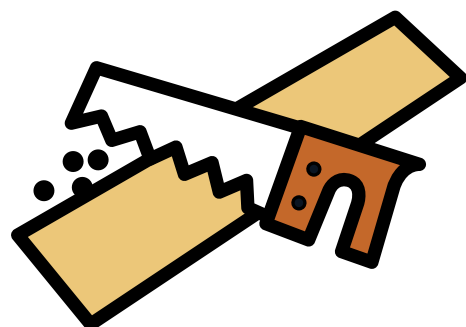
Renovatie 49 woningen. Oplevering juni 2022

### **Weustenraadstraat – Maastricht**

Renovatie 30 woningen. In voorbereiding.

### **Paadweg – Hoensbroek**

Renovatie en samenvoegen tot 17 woningen. In voorbereiding.





### **Nazareth – Maastricht**

Nieuwbouw 28 levensloopbestendige woningen. Oplevering maart 2023.



### **Malpertuisplein – Maastricht**

Nieuwbouw 61 levensloopbestendige appartementen. In voorbereiding.



### **Aldenhof – Hoensbroek**

Nieuwbouw 24 appartementen. Oplevering juni 2022.



### **Versliënbosch – Heerlen**

Nieuwbouw 270 woningen. In voorbereiding.



### **Sprinkstraat – Margraten**

Nieuwbouw 16 levensloopbestendige appartementen. Oplevering juni 2023.



### **Slakhorst – Hoensbroek**

Nieuwbouw 147 woningen. In voorbereiding.



**Poortgebouw – Maastricht**

Nieuwbouw 56 levensloopbestendige appartementen. In voorbereiding.

**Biedermeier fase 1 – Maastricht**

Nieuwbouw 8 levensloopbestendige woningen en 13 gezinswoningen. In voorbereiding.

**Nazareth fase 2 – Maastricht**

Nieuwbouw 12 levensloopbestendige woningen. In voorbereiding.

Nieuwbouw 52 levensloopbestendige appartementen. In voorbereiding.

**Mammoetflat – Maastricht**

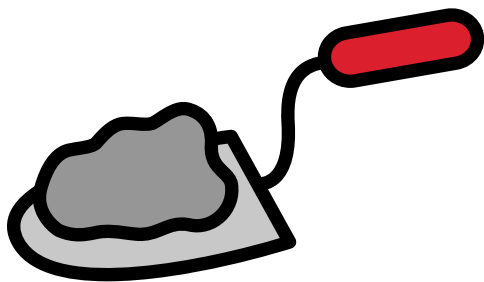
Nieuwbouw 46 levensloopbestendige appartementen. In voorbereiding.

**Emmastraat – Hoensbroek**

Nieuwbouw 22 woningen. In voorbereiding.

**Holikiday – Heerlen**

Nieuwbouw 25 zorgwoningen. In voorbereiding.





### **Slakhorst – Hoensbroek**

Demontage 6 woningen. Oplevering juni 2022

Sloop 163 woningen. In voorbereiding



### **Malpertuisplein – Maastricht**

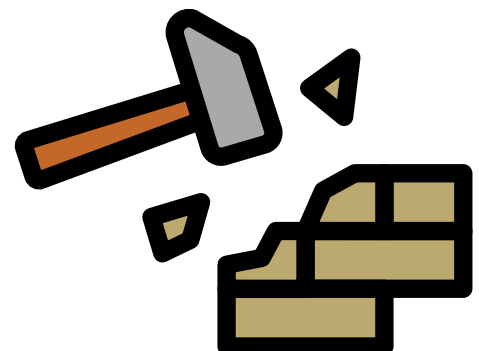
Sloop 36 woningen en 19 winkels. Oplevering februari 2023

### **Pincetsloop – Nazareth**

Sloop 35 woningen. In voorbereiding

### **Poortgebouw – Maastricht**

Sloop 52 woningen en 15 winkels. In voorbereiding



## **Voortgang Slakhorst**

Er is lange tijd onduidelijkheid geweest over de aanpak van de wijk Slakhorst in Hoensbroek. Inmiddels heeft de ontwerpwedstrijd waaraan twee architecten hebben deelgenomen geleid tot een gezamenlijke visie voor de wijk, waarbij het behoud van de historische identiteit centraal staat. Tegelijkertijd hebben we natuurlijk rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van de woningen en onze volkshuisvestelijke opgave. Deze visie is samen met de gemeente Heerlen uitgewerkt tot een gedragen plan. De voorbereidingen voor de uitvoering worden momenteel getroffen zodat eind 2023 de sloop start, waarna begin 2024 de uitvoering volgt.

## **Versliënbosch en Grote Kastelenbuurt**

De bewoners van deze twee buurten hebben aandacht gevraagd voor de vochtproblemen en de technische staat van de woningen. We hebben uitgebreid gesprekken gevoerd met huurders en beloofd om eind 2022 duidelijkheid te geven over onze voornemens in deze buurten. Naast deze gesprekken hebben we, vooruitlopend op de geplande planuitwerking, aanvullend technisch onderzoek laten uitvoeren. De conclusie van het technisch onderzoek is dat de woningen in Versliënbosch grotendeels niet gerenoveerd kunnen worden en dat sloop en nieuwbouw nodig is. In de Grote Kastelenbuurt wordt twee derde van de woningen gerenoveerd. Voor één derde van de woningen wordt onderzocht of renovatie nog haalbaar is.

## **Verduurzaming**

Op 31 december 2022 is het gemiddelde energielabel (EP2) van ons woningbezit 241,78 kWh/m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met label C. Dat is een verbetering ten opzichte van 2021. Toen had ons woningbezit gemiddeld label D (250,48 kWh/m<sup>2</sup>).

Woonpunt versnelt de verdere verduurzaming van woningen met een E, F en G label. Een behoorlijk aantal complexen is opgenomen in een projectmatige (renovatie)aanpak in de komende jaren. In aanvulling op deze reguliere renovatieprojecten versnellen we onze aanpak door de overige woningen voor het einde van 2028 aan te pakken in het project Seriematig Verduurzamen. Het betreft een opgave van ongeveer 3.000 woningen die worden verduurzaamd tot een energieprestatie van minimaal label A. Hiertoe is begin 2023 gestart met de selectiefase van de marktpartijen die deze opgave voor ons gaan uitvoeren. De aanbestedingsfase wordt voor de zomer van 2023 afgerond. Aansluitend gaat het project van start.

## **Warmtenet Nazareth**

Woonpunt, de gemeente Maastricht en Ennatuurlijk voeren gezamenlijk een haalbaarheids-onderzoek uit naar het verwarmen van de woningen in Nazareth en Limmel met een warmtenet. Hierbij is het de bedoeling om restwarmte vanuit de glasfabriek van O&I te gebruiken. Hiervoor is juli 2022 een subsidie toegekend van het Nationaal Groeifonds. Eind 2023 bepalen de drie partijen of het project haalbaar en betaalbaar is.

## **Vastgoedbeheer**

In 2022 hebben we € 19,2 miljoen besteed aan planmatig onderhoud. Onze ambitie voor het verslagjaar was € 24,5 miljoen. De oorzaak van het niet volledig kunnen realiseren van de opgave zijn leveringsproblemen en de beschikbaarheid van personeel bij onze contractpartners.

Ook binnen het contractonderhoud (€ 4,1 miljoen) hebben we minder kunnen realiseren dan onze ambitie voor het verslagjaar. Daar hadden we met name last van krapte op de arbeidsmarkt



en hoog ziekteverzuim bij onze samenwerkingspartners. Beschikbaarheid van materialen en capaciteit van arbeidskrachten staan ook in 2023 bovenaan de agenda van elk strategisch overleg met onze contractpartners.

Daarnaast professionaliseren we onze ketensamenwerking. In 2022 zijn we gestart met een project om de potentie van de gebiedsaannemers voor het mutatieonderhoud en dagelijks onderhoud beter te benutten. We borgen uniformiteit en gelijkwaardigheid in de samenwerking, met als doel de kwaliteit naar een hoger niveau te tillen. In 2023 bouwen we dit ketensamenwerkingstraject verder uit. Met deze samenwerking willen wij onze dienstverlening verbeteren en de mutatiekosten verlagen.

### **Veilig wonen**

Huurders hebben recht op een veilige en comfortabele woonomgeving. Per 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht in iedere woning in Nederland. In april 2021 zijn we gestart met het aanbrengen van ca. 30.000 rookmelders in onze woningen. Op 1 juli 2022, binnen de wettelijke deadline, waren nagenoeg alle 17.000 woningen voorzien van rookmelders. In een enkele woning moesten nog rookmelders geïnstalleerd worden. Dat kwam bijvoorbeeld omdat mensen niet thuis waren of de deur niet openden toen wij langskwamen.

KANTOOR

HUURT GEBOUW  
DE ROEKOEK

23

Manuela Cörvers

Cisco Fernandes



# 'Woonpunt heeft goed gereageerd op onze actie'

Spandoeken aan de gevel, veel publiciteit in de regionale media en vragen bij minister Hugo de Jonge. Toen Woonpunt in 2022 een huurverhogingsvoorstel deed voor de woningen in de wijk Versiliënbosch, kwamen de bewoners in actie. Ze pikten het niet. Hun protest maakte veel los en leidde tot een nieuw plan voor de wijk. Manuela Cörvers en Cisco Fernandes, leden van de Bewoners Overleg Commissie (BOC) Versiliënbosch, kijken terug.

Versiliënbosch is een meer dan honderd jaar oude mijnkolonie in Heerlen met een kleine 300 woningen. Veel mensen wonen er graag, maar er zijn ook veel klachten, vertellen Cisco en Manuela. 'Ruim twee jaar geleden zijn we met een aantal bewoners begonnen daar een zwartboek over op te stellen. Veel woningen hebben vochtproblemen, maar ook de constructie is slecht en de energielasten zijn hoog. Dat was voor ons aanleiding de BOC op te richten en in gesprek te gaan met Woonpunt over de toekomst van de wijk. We waren dan ook zeer verbaasd dat Woonpunt in 2022 toch met een voorstel kwam de huur te verhogen. We zijn toen in actie gekomen, hebben bewoners opgetrommeld en op een blauwe maandag de hele wijk volgehangen met spandoeken. Dat werd opgemerkt, tot in Den Haag aan toe. Voor Woonpunt reden het voorstel in te trekken en serieus onderzoek te doen naar de toekomst van de wijk.'

## **Serieus genomen**

Dat onderzoek is voor het grootste deel van de woningen eind 2022 afgerond. Conclusie is dat de wijk wordt gesloopt. Volgens Manuela en Cisco een goed besluit, want de woningen zijn echt 'op'. Hiervoor komt nieuwbouw in de plaats waarin een aantal inmiddels verdwenen elementen van de oorspronkelijke architectuur terugkomen. 'De BOC wordt intensief bij de plannen betrokken. We zitten veelvuldig met elkaar aan tafel, waarbij ook de bestuurder van Woonpunt aanschuift. We hebben ook al eens een presentatie gegeven aan de raad van commissarissen. Onze problemen worden dus tot in de top van Woonpunt serieus genomen.'

## **Hulp organiseren**

De volgende stap is nu de uitwerking van het sloopplan en inwerkingtreding van het sociaal plan. Woonpunt pakt ook dit goed aan, vinden Cisco en Manuela. 'Er komen een-op-een-gesprekken met alle bewoners. Daarin kunnen ze aangeven wat ze willen, of ze willen blijven of weg willen uit de wijk en of ze dan hulp nodig hebben bij de inschrijving bij Thuis in Limburg om een nieuwe woning te vinden. Die hulp is ook hard nodig. Sommige bewoners wonen hier al tientallen jaren. De sloop heeft voor hen een enorme impact.'

## **Nieuwe samenhang**

De start van de sloop en nieuwbouw is vooralsnog voorzien voor 2026. Manuela en Cisco hopen dat dit zodanig wordt gepland dat mensen maar één keer hoeven te verhuizen. 'Of de wijk uit voor wie dat wil, of meteen vanuit de sloopwoning naar de nieuwbouw. Hopelijk gaat dat lukken. Wij willen alvast niet weg uit Versiliënbosch en kijken uit naar de toekomst. Met de huidige opstelling van Woonpunt zijn we daar positief over. We hopen verder dat door deze operatie de samenhang in de wijk weer toeneemt. Gezien de grote opkomst bij de bijeenkomsten over de plannen zal dat voor een deel wel gaan lukken.'

# Organisatie



## Organisatieontwikkeling

### Nieuwe strategische koers

In 2022 gingen we aan de slag met een nieuwe strategische koers. Een droomteam ging voorop in het vormgeven daarvan. Dit team bestond uit veertien medewerkers die een goede vertegenwoordiging van de verschillende afdelingen vormden. Zij leverden de bouwstenen voor de nieuwe koers. Tijdens twee sessies voor en na de zomer kregen alle medewerkers de gelegenheid om hun input te geven. Het resultaat is een breed gedragen beschrijving van onze gewenste identiteit, twee strategische pijlers en vier kernwaarden.

In december hebben we vier aanvullende sessies gehouden om tot concrete beloftes te komen. De oogst van deze sessies wordt meegenomen in het definitieve koersdocument dat begin 2023 wordt opgeleverd.

### Talenthuis

We hebben op dit moment binnen Woonpunt bijna tachtig verschillende functiebeschrijvingen. Die zijn allemaal erg taakgericht omschreven en veranderen daardoor regelmatig. Op basis van de principes van de Corporatie van de Toekomst gaan we naar een beperkt aantal rollen waarmee we de komende jaren vooruit kunnen. Dat stelt ons in staat om meer te sturen op de talenten die mensen inzetten dan op de taken die ze uitvoeren. Hiervoor zijn in 2022 de eerste stappen gezet, voor de verschillende rollen zijn heldere profielen opgesteld. In 2023 worden de spelregels voor het omzetten van de oude functieprofielen naar de nieuwe rollen bepaald, waarna het verder wordt uitgerold.

### Organisatie-inrichting

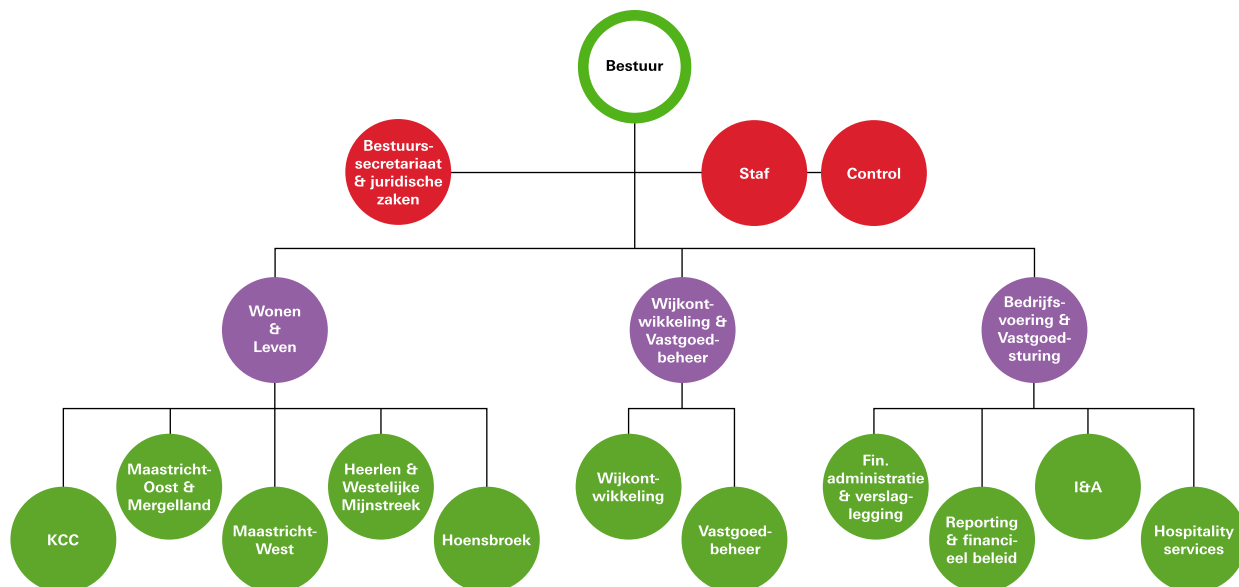
Per 1 april 2022 is de inrichting van de organisatie gewijzigd. Dat hebben we gedaan om de onderlinge samenwerking en dienstverlening richting de huurder te verbeteren. We werken vanuit drie afdelingen:

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

Daarnaast kent de organisatie een stafafdeling die bestaat uit de disciplines: P&O, communicatie en strategie & beleid, een team control en een bestuurssecretariaat bestaande uit het secretariaat en juridische zaken.

Wonen & Leven pakt de vragen op die vanuit de huurder worden gesteld, terwijl Wijkontwikkeling & Vastgoedbeheer de transformatie van het woningbezit oppakt (circa 900 woningen per jaar, de komende 5 jaar). Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing faciliteert de geldstromen, ondersteunt de organisatie (met ICT en facilitaire zaken) en geeft sturing aan de vastgoedopgave.

We zijn in 2022 georganiseerd volgens onderstaand organogram:



## Formatie: instroom, uitstroom, doorstroom

Op het gebied van in-, door- en uitstroom was 2022 een dynamisch jaar, waarin we vele vacatures hebben ingevuld. We hebben 34 nieuwe collega's mogen verwelkomen, 18 collega's hebben onze organisatie verlaten en 15 collega's hebben de kans gekregen om door te stromen naar een andere functie binnen onze organisatie.

## Ontwikkeling van medewerkers

Woonpunt vindt de ontwikkeling van medewerkers belangrijk. Daarom hebben onze medewerkers ook in 2022 tal van individuele en teamgerichte opleidingen gevolgd. Een greep daaruit: training Schrijven van Heldere adviezen, leergang Corporatie Financiën, cursus Woonoverlast aanpakken, opleiding tot consulent Voorzieningenwijzer.

Voor het leidinggevend kader is in 2022 een start gemaakt met een leiderschapstraject waarin de principes van dienend leiderschap als uitgangspunt worden genomen. Dienend leiderschap is een manier van zijn met als voordeel dat je (als dienend leider) oprecht, consistent en consequent bent. Deze voorspelbaarheid is één van de belangrijkste graadmeters voor vertrouwen, welzijn en prestaties van medewerkers. Als dienend leider is voorbeeldgedrag essentieel en stel je de belangen van de anderen, van het grotere geheel, op de eerste plaats. Het consequent handelen in het belang van het grotere geheel geeft vertrouwen en inspireert. Dit leiderschapstraject loopt door in 2023.

## Vitaliteit & welzijn van medewerkers

In het kader van verzuimpreventie en vitaliteit is in 2022 een trainingssessie georganiseerd voor alle leidinggevendenden. Tevens wordt in 2023 het Sociaal-medisch team (SMT) geïntroduceerd voor alle leidinggevendenden. Om te zorgen voor een goede werk-privébalans en verlaging van de (beleefde) werkdruk, hebben we ook ingezet op flexibel werken.

Daarnaast hebben 7 medewerkers een start gemaakt met de opleiding Positieve gezondheid. Limburgse organisaties op het gebied van zorg, sociaal domein, onderwijs en wonen werken samen om kennis en kunde rondom Positieve Gezondheid te delen. Doel is een beweging op gang te brengen waarbij professionals en organisaties van elkaar kunnen leren en samen bruikbare manieren ontwikkelen om Positieve Gezondheid te bevorderen.

Het ziekteverzuim steeg in 2022 naar gemiddeld 8,7% (was 7,3% in 2021). In januari 2022 hadden we nog een ziekteverzuimpercentage van 11,4%. Echter, dit is in december van 2022 gedaald naar 7,6%. Het is zichtbaar dat de ingezette interventies om het verzuim te verlagen, hun vruchten beginnen af te werpen.

## Integriteit

Hoewel Woonpunt een integriteitscode heeft, evenals een klokkenluideregeling, een alcohol- en drugscode en een informaticode, hadden we nog geen overkoepelend integriteitsbeleid dat aanhaakt op onze kernwaarden. Daarom zijn we eind 2022 gestart met de voorbereidingen om dit beleid op korte termijn op te stellen. Begin 2023 is het integriteitsbeleid opgesteld, op basis van de nieuwe kernwaarden. Het nieuwe beleid is *principle-based* en heeft als doel de preventie van ongewenste situaties door de bewustwording rondom integriteitskwesaties te vergroten en de morele ontwikkeling van de organisatie te versterken. Na een spiegelsessie met leidinggevenden wordt het beleid in het tweede kwartaal van 2023 vastgesteld.

## Verslag van de vertrouwenspersoon

De functie van de vertrouwenspersoon is ook in 2022 belegd bij Gimd, Werk & Balans. In het jaarverslag 2022 geeft de vertrouwenspersoon, de volgende terugkoppeling:

In 2022 is er vanuit uw organisatie drie keer een beroep gedaan op de vertrouwenspersoon over klachten van grensoverschrijdend gedrag. Door het relatief klein aantal meldingen kan er niet meer informatie worden verstrekt gezien de privacywetgeving.

We zijn en voelen ons als werkgever verplicht om ervoor te zorgen dat medewerkers in een veilige omgeving hun werk kunnen doen. Zoals aangegeven, is in 2022 een start gemaakt met het leiderschapstraject vanuit het principe van dienend leiderschap. Hierin is het belangrijk dat medewerkers in hun kracht worden gezet en het vertrouwen voelen en krijgen om zaken bespreekbaar te maken. Daarnaast is eind 2022 een start gemaakt met het opstellen van een integriteitsbeleid, waarin de kernwaarde *'we werken vanuit vertrouwen'* centraal staat. In 2023 wordt het beleid geïmplementeerd en middels verschillende werkvormen aandacht gegeven aan integriteit. Dit zal ook een positieve bijdrage leveren aan het creëren van een veilige werkomgeving.

## Risicoparagraaf

Woonpunt heeft het Three Lines Model (3LM) gekozen als hulpmiddel voor de inrichting van haar risicomanagement. Dit model is bij uitstek geschikt om zowel het bestuur als de toezicht-houders te laten zien dat we in control zijn en hoe we onze belangrijkste risico's beheersen.

Het model legt een belangrijke rol bij de eerste lijn. Een directeur is eindverantwoordelijk voor de aan hem of haar toegewezen (bedrijfs)processen. Een teamleider treedt op als proceseigenaar van een (werk)proces. Senioren en procesexperts ondersteunen hierbij. De eerste lijn richt zelf processen in en stelt bovendien de werking vast. Een groot voordeel van deze methodiek is dat de eerste lijn zelf in staat is om in een vroeg stadium fouten te signaleren en bij te sturen.

De tweede lijn wordt primair gevormd door Control, Financiën en Beleid & Strategie. Zij geven richting en bewaken de integrale blik. Daarnaast geven zij advies en ondersteuning, controleren ze de kwaliteit van de eerste lijn en houden ze regie op de KPI's en het risicoraamwerk.

De derde lijn betreft de interne auditfunctie. De primaire doelstelling van deze rol is het verschaffen van zekerheid. Dit betreft de effectiviteit in opzet, bestaan en werking van de maatregelen die in de processen zijn getroffen om de risico's in het proces te beheersen. De derde lijn geeft aanbevelingen om de risicobeheersing waar nodig te verbeteren. Een secundaire doelstelling is het beoordelen van de efficiëntie van het proces. Woonpunt heeft ervoor gekozen geen eigen auditor te benoemen. We zien voordelen om afhankelijk van het te auditen proces, expertise van een onafhankelijke derden in te huren. In 2022 hebben we op deze manier vijf audits uitgevoerd. Het eigenaarschap per audit is belegd op directieniveau. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor de managementresponse en de sturing op de opvolging.

### **Strategische risico's**

Begin 2022 hebben wij het beeld over onze belangrijkste strategische risico's herijkt. We hebben dit gedaan onder begeleiding van Control in samenwerking met het directieteam en een aantal sleutelfunctionarissen uit de organisatie. Vervolgens hebben we dit beeld verrijkt met de input en reflectie van de raad van commissarissen. Op deze manier zijn we tot de volgende bruto risico's gekomen.

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



In 2023 organiseren we drie risicosessies om te komen tot beheersing van strategische risico's die voortvloeien uit onze nieuwe koers.

### **Wat hebben we in 2022 gedaan aan risicobeheersing?**

In 2022 hebben we opnieuw stappen gezet om onze risicobeheersing te verstevigen. Hiermee borgen we de verdere implementatie van het Three Lines Model:

- We hebben opvolging gegeven aan het plan bij het Management Control Framework. Dit betreft de kaderstellende documenten, waarover wij willen beschikken en het monitoren op de oplevering hiervan.
- We zijn blijven doorbouwen aan het beschrijven, actualiseren en het verbeteren van onze primaire bedrijfsprocessen.
- We hebben uitvoering gegeven aan het meerjaren auditplan. Vanuit de tweede lijn zijn de audits uitgebreid met deelwaarnemingen op dossierniveau. Hierdoor geven we meer context aan de bevindingen van de derde lijn.
- We hebben een plan uitgewerkt, waarbij we in 2023 in het project STIP (implementatie nieuw ERP-systeem) een verdere slag maken bij de operationele beheersing van de processen.

## **Fraudeparagraaf**

Ieder (vermoeden van een) integriteitsschending kan leiden tot wantrouwen, onrust, onzekerheid, vrees voor reputatieschade en andere ongewenste effecten. In 2021 zijn we gestart met het uitwerken van onze frauderisico's in een separate analyse. Hierbij kijken we door de bril van de fraudeur naar onze processen. Daar waar we zien dat de mogelijkheid tot fraude aanwezig is, bedenken we maatregelen op basis van onze risicohouding, om dit risico te beheersen. We hebben eerst de organisatiebrede risico's uitgewerkt. Daarnaast stellen we een integraal integriteitsbeleid op. Hiermee zijn we in 2022 gestart (oplevering in 2023). Dit beleid geeft richting aan onze softcontrols, waar onze huidige integriteitscode vooral uitgaat van regels.

Hierna zijn we afgedaald naar de procesgerichte frauderisico's. We hebben de risico's van de processen Verhuren eenheden en Onderhoud in beeld gebracht. De verdere uitwerking pakken we op in het project STIP. Dit betekent dat we in het project voor elk proces onze belangrijkste risico's en maatregelen vastleggen in een risicomatrix. Dit betreft uiteraard ook de fraude risico's. Om deze reden is besloten de verdere uitwerking van en sturing op de frauderisico's te koppelen aan het project STIP.

## **Informatiebeveiliging, Privacy en AVG**

Het project AVG en informatiebeveiliging is volgens planning in 2022 afgerond. Dit heeft geresulteerd in het vernieuwen of realiseren van diverse beleidsstukken, protocollen en werkinstructies.

In het verslagjaar is volop aandacht geweest voor de bewustwording op het gebied van AVG. Er waren dialoogsessies met medewerkers die klantencontacten hebben. Daarnaast hebben we de mogelijkheden tot e-learning op het gebied van informatiebeveiliging uitgebreid met een module rondom privacy. Woonpunt streeft ernaar om iedere medewerker op structurele wijze te voorzien van de basiskennis van Informatiebeveiliging en AVG. Daarom wordt hier tijdens de *onboarding* van nieuwe medewerkers al aandacht aan besteed. Verder vond er een aantal keer een awareness moment plaats voor de medewerkers en werden er regelmatig informatiebulletins gedeeld.

## Datalekken

Binnen Woonpunt worden medewerkers geïnstrueerd om datalekken te melden. Deze meldingen nemen we vervolgens op in het datalekregister. De privacy officer maakt de afweging of een datalek gemeld moet worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens en/of bij de betrokkene zelf.

In 2022 hebben zich in totaal elf datalekken voorgedaan en één beveiligingsincident. Denk bijvoorbeeld aan het versturen van een brief of e-mail aan de verkeerde ontvanger. Hierbij zijn alle benodigde stappen uitgevoerd conform wetgeving en verantwoordingsplicht. Geen van deze voorvallen was van dien aard dat melding doen bij de Autoriteit Persoonsgegevens nodig was.

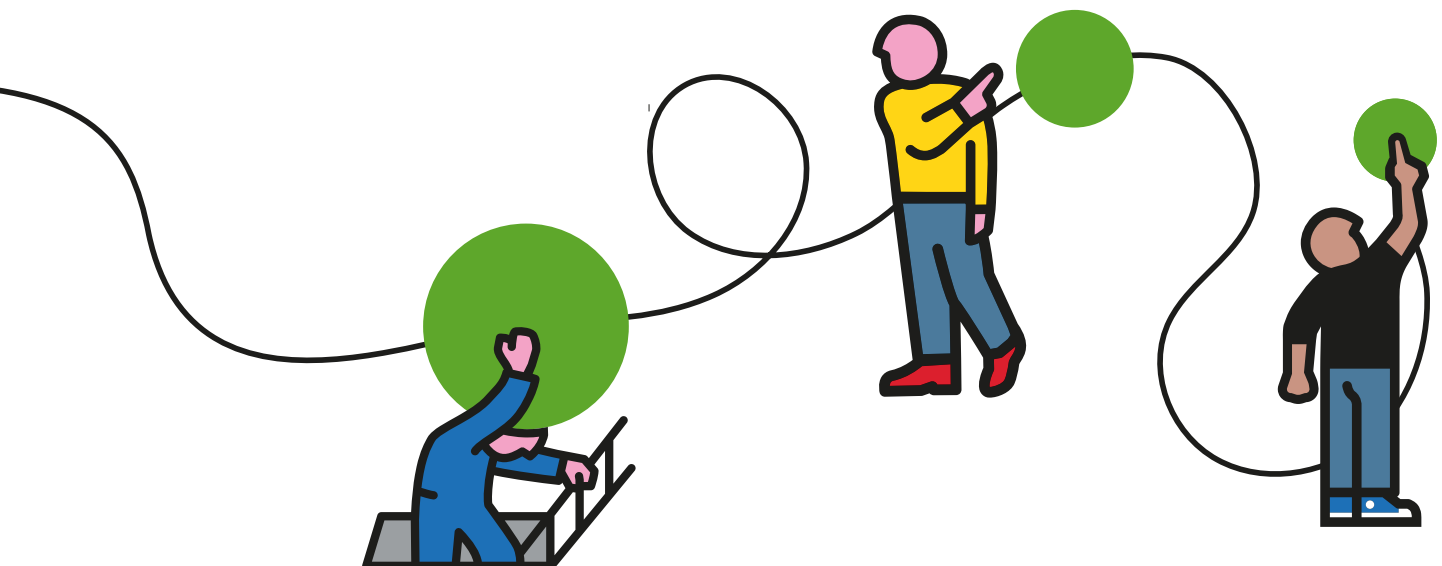
## Nieuw ERP-systeem

Woonpunt is in 2022 gestart met project STIP voor de implementatie van een nieuw ERP-systeem en de standaardisatie van onze operationele processen. Buiten de implementatie van een nieuw systeem leggen we ook vast hoe we met dat nieuwe systeem gaan werken. Dat is nodig om onze ambities uit de nieuwe strategische koers waar te maken. Dit langdurige project is onderverdeeld in verschillende fases: de selectiefase, voorbereidingsfase met opstellen plan van aanpak, implementatiefase en de nazorgfase. De selectie en de onderhandelingen zijn inmiddels afgerond, en we hebben gekozen voor Dynamics Empire van Cegeka. We zitten sinds december 2022 volop in de derde fase, de implementatiefase. In totaal zijn ongeveer 35 medewerkers van Woonpunt twee dagen per week werkzaam aan dit project. Zij doen dit samen met 15 medewerkers van onze leverancier, met ondersteuning van een adviesbureau. De livegang staat gepland voor eind 2023.

## Mijlpalen Informatievoorziening & automatisering

Op technisch vlak en datastrategie hebben wij de volgende mijlpalen bereikt:

- Verhuizing serverruimte
- Uitrol nieuwe laptops
- Modernisering vergaderoplossing B1.2 en B1.3
- Overgang naar nieuwe intranet (let wel: livegang was 02 januari 2023)
- Afronding 2e generatie strategische en operationele rapportages
- Datastrategie
- Opstart projectfase en uitvoering pilot
- In het kader van MVO het weggeven van laptops voor een tweede leven





Pauline Moonen

Monique Crijns

# 'Samen werken aan de nieuwe koers was erg leuk'

Woonpunt ontwikkelde in 2022 een nieuw koersplan voor de komende jaren. De inhoud daarvan werd bepaald door de medewerkers zelf, van onderop. Veertien collega's gingen er in een Droomteam mee aan de slag. Twee van hen, Monique Crijns (medewerker klantenservice) en Pauline Moonen (medewerker financiële administratie), kijken enthousiast terug op een bijzonder proces.

**Jullie reis met het Droomteam begon op 30 mei. Toen vond de eerste bijeenkomst plaats. Er was een oproep gedaan aan medewerkers om mee te doen. Waarom hadden jullie je voor het team aangemeld?**

Pauline 'Bij financiën zit je in een klein cluster. We hebben geen contact met huurders. Nu kon ik aan de slag met wat we voor hen in de toekomst kunnen betekenen. Mijn teamleider stimuleerde ook dat iemand van ons zou meedoen. Medewerkers deden dat op eigen initiatief, maar het was wel de bedoeling dat alle afdelingen in het Droomteam werden vertegenwoordigd.'

Monique 'Ik werkte toen pas ruim een half jaar bij Woonpunt. Het team was voor mij een manier om de organisatie beter te leren kennen. Bovendien was dit voor het eerst in mijn carrière dat de vraag over een nieuwe koers bij medewerkers werd neergelegd. Ik vond dat bijzonder en wilde er graag actief aan bijdragen. Door specialisten uit alle geledingen bij elkaar te zetten, vulden we elkaar ook goed aan.'

**Hoe is het proces verder verlopen?**

'We zijn hierin begeleid door Fresh Forward. Dit externe bureau heeft als eerste stap het hele team meegenomen voor een inspiratiedag in Den Bosch. Daar hebben we allerlei initiatieven van bewoners bekeken rond bijvoorbeeld hergebruik van materialen en het samen leven in een gemeenschap. Die dag was vooral bedoeld om te leren *out of the box* te denken. Als tweede stap hebben we een bijeenkomst gehouden voor de medewerkers van Woonpunt. De opkomst was veel hoger dan verwacht. Iedereen kon op deze dag input geven en aangeven wat niet zo goed gaat bij Woonpunt en waar men in verleden tegenaan is gelopen, maar ook waar men trots op is en wat behouden moet blijven. Dat hebben we meegenomen in de derde stap, de zogenaamde imagineering. Gedurende twee dagen hebben we op locatie bij Fresh Forward alle opgehaalde ideeën en wensen uitgewerkt tot een concreet concept. Dat is vervolgens, met opnieuw een massale opkomst, gepresenteerd aan de hele organisatie. Zo zijn we stapsgewijs gekomen tot de nieuwe visie. Een kerngroep van ons team heeft dit vervolgens samen met de directie verder uitgewerkt.'

**Over de directie gesproken: heeft deze of hebben de leidinggevenden zich bemoeid met de inhoud van de nieuwe visie?**

'Nee, maar dat was ook niet de bedoeling. Wel hebben wij gedurende het proces gesprekken gevoerd met de huurdersorganisaties en andere partners, om te horen wat zij van Woonpunt verwachten in de komende vijf jaar. Uiteindelijk hebben wij zelf steeds de agenda en de inhoud bepaald. Natuurlijk konden de leidinggevenden commentaar leveren op het uiteindelijke concept, maar dat heeft niet tot drastische veranderingen geleid. Het is ook nadrukkelijk de

bedoeling dat de medewerkers het moeten waarmaken en realiseren, en dat de leidinggevendens ons daarin moeten ondersteunen.'

### **Kunnen jullie kort iets vertellen over de nieuwe koers?**

'Twee speerpunten staan daarin centraal: welZIJN gaat over het welbevinden en het zich thuis voelen van de huurders, en daarnaast over de onderlinge manier van werken bij Woonpunt; voorMORGEN gaat over de toekomst van het vastgoed en onze planeet. Het gaat bij Woonpunt om meer dan alleen de woning, de sleuteloeverdracht en het incasseren van de huur. Voorop staat wat wij kunnen betekenen voor de huurders, maar ook voor de wereld van morgen. Tijdens de presentatie van ons concept bleek dat dit breed wordt gedragen door de organisatie.'

### **Nu ligt er een mooi plan; hoe voorkom je dat dit in een la verdwijnt?**

'Dat is nu inderdaad de opgave. We blijven als medewerker ambassadeur van de nieuwe koers. Belangrijk is om vanuit die koers activiteiten en acties te laten zien in de praktijk. Dit doen we enerzijds door focus aan te brengen in ons reguliere werk, anderzijds door de kernwaarden te vertalen naar concreet gedrag. Zo worden de kernwaarden door medewerkers zelf verder uitgewerkt. Daarnaast blijft het belangrijk om de koers hoog op de agenda te houden. We moeten er samen met onze leidinggevendens alert op zijn dat de doelen steeds terugkomen in onze reguliere overleggen.'

### **Wat zijn de kernwaarden van Woonpunt?**

'Dat zijn er vier: we werken vanuit vertrouwen, we geven oprechte aandacht, we bieden perspectief en we zijn doeners.'

### **Hoeveel tijd hebben jullie hier nu aan besteed?**

'Vijf volledige dagen met het hele Droomteam en daarnaast wat losse activiteiten zoals gesprekken met huurders. Maar we hebben het heel graag gedaan. Het was een mooi proces. En dat niemand van de veertien leden tussentijds is afgehaakt, toont wel aan dat iedereen er enthousiast over was. We kijken er met veel plezier op terug en vinden het dan ook jammer dat deze fase is afgerond. Gelukkig blijven we als ambassadeur erbij betrokken en voelen we ons als medewerker verantwoordelijk om de koers gezamenlijk waar te maken. Hopelijk kijken we over vier jaar dan trots terug en hebben we echt laten zien dat het niet alleen bij papier is gebleven.'

# Financiën



## Marktwaaarde

Woonpunt waardeert haar vastgoedbezit op marktwaaarde. Dit wordt voorgeschreven door de regelgeving die woningcorporaties moeten toepassen. De marktwaaarde wordt berekend door uit te gaan van het verhuren voor de maximale huur tegen minimale kosten, of voor een commerciële verkoopprijs als een object verkocht zou worden.

De vastgoedmarkt heeft in 2022 een bijzondere ontwikkeling doorgemaakt. In het begin van 2022 zette de stijgende lijn van de waarderingen nog door. In de tweede helft van het jaar kantelde de markt echter, waardoor voor het eerst sinds een aantal jaren de waarde van het vastgoed ging dalen. Onder andere de stijgende rentes zijn hier debet aan, tezamen met de hoge inflatie die veel mensen toch voorzichtiger maakt.

Ook bij Woonpunt is deze kentering te zien. Vorig jaar bedroeg de totale waardemutatie van onze portefeuille nog € 166,7 miljoen positief. Dit jaar is het totale effect van de herwaardering echter € 101,1 miljoen negatief. Bij de taxaties wordt rekening gehouden met de huidige ontwikkeling in de markt, maar wordt ook vooral vooruitgekeken naar de verwachtingen voor de komende jaren.

Hoewel het operationele resultaat hierdoor niet wordt beïnvloed, heeft dit wel effect op het totale resultaat. Dit is in het verslagjaar een verlies, door deze negatieve herwaardering van het bestaande vastgoed en door de afwaardering van het vastgoed dat we nieuw hebben gebouwd, of hebben gerenoveerd in 2022. Ons eigen vermogen neemt hierdoor af, wat vooral tot uitdrukking komt in de herwaarderingsreserve. Voor de kasstromen heeft deze negatieve waardemutatie geen gevolgen.

Per 31 december 2022 bedraagt de herwaarderingsreserve € 1.164 miljoen (2021: € 1.292 miljoen). In hoeverre we dit vermogen kunnen omzetten in geld en vervolgens weer kunnen investeren, is afhankelijk van het aantal woningen dat we willen verkopen en hoeveel van de ongerealiseerde maximale huur we aan onze huurders in rekening willen brengen. We schatten in dat Woonpunt circa 57% van het totale eigen vermogen niet kan realiseren vanwege onze maatschappelijke doelstelling. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de uitleg in de paragraaf Beleidswaarde.

## Beleidswaarde

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

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

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

De beleidswaarde en correcties laten de volgende ontwikkeling zien in 2022 (bedragen in duizenden euro's):

<b>Marktwaarde</b>		<b>€ 2.178.664</b>
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€ 182.287	
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur	€ -402.812	
Goed onderhouden huizen vinden we belangrijk.	€ -553.106	
Beheer: alles rondom het verhuren en beheren van onze woningen regelen we tot in de puntjes	€ -149.757	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€ 1.255.276</b>

Jaarlijks zien we grote verschuivingen binnen deze afslagen als gevolg van gewijzigd beleid en bewegingen in de markt. Ten opzichte van de beleidswaarde eind 2021 is de afslag voor het onderhoud verhoogd, doordat we meer onderhoud gaan uitvoeren in de komende jaren. Daarnaast is de correctie voor beschikbaarheid positief toegenomen doordat we weinig verkopen en zo onze vastgoedportefeuille beschikbaar hebben voor onze huurders.

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde bedraagt ruim € 923 miljoen. Dit is bijna 57% van het totale eigen vermogen eind 2022. Dit betekent dat we dit niet of pas op zeer lange termijn kunnen realiseren.

## Leningen en derivaten

Woonpunt heeft vanaf 2018 het beleid om de derivatencontracten te beëindigen, en hiermee de afhankelijkheid van de keuzemogelijkheden door externe financiers te verkleinen. Dit beleid is ook in 2022 doorgezet. In het verslagjaar zijn twee derivatencontracten door middel van een zogenaamde doorzakconstructie beëindigd, waardoor Woonpunt hierover in de toekomst geen risico's meer loopt.

Er resteert nog één derivatencontract waarvoor een zogenaamd 'breakmoment' geldt. Dat is het moment waarop één van de twee contractpartijen het contract kan afwikkelen op basis van de dan geldende rentestand. De marktwaarde van het derivaat moet dan direct afgerekend worden. In 2023 loopt het laatste derivatencontract af met een break moment (mutual break per 8 mei 2023).

Onderstaand volgt een overzicht van de risico's die Woonpunt onderkent ten aanzien van de financieringen, en de wijze waarop wij deze risico's mitigeren.

### Kredietrisico

Hierbij gaat het om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen



wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating) zoals opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde op de derivaten. Voor 2022 is geen sprake van een verhoogd risico geweest.

### Liquiditeits- en kasstroomrisico's

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woonpunt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonpunt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Om te voldoen aan de liquiditeitsbuffer voor de derivaten heeft Woonpunt per balansdatum voor € 65 miljoen aan Variabele Hoofdsom Leningen (VHL) in portefeuille. Hiervan is € 13 miljoen (20%) opgenomen en gebruikt voor de reguliere bedrijfsvoering. Het niet-opgenomen deel van € 52 miljoen in combinatie met de € 6 miljoen, die wordt gereserveerd vanuit de liquide middelen, geeft een totale liquiditeitsbuffer van € 58 miljoen. Deze buffer wordt ook gehanteerd voor de stresstest van de derivaten.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2023 te voldoen.

		31-12-2022
<b>Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen</b>	€	5.389.000
<b>Kredietlimiet</b>	€	10.000.000

Op basis van de begroting 2023 - 2027 is een inschatting gemaakt van de investeringsverplichtingen voor 2023, waarbij op basis van de ratio's verwacht wordt dat hiervoor voldoende financiering beschikbaar zal zijn.

Voor de kredietfaciliteit bij de huisbank worden door Woonpunt geen zekerheden verstrekt. Op basis van het Treasury Jaarplan wordt de vervalkalender van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille constant gemonitord, waarbij ook gekeken wordt naar rente- en spreadherzieningsmomenten van leningen.

## Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn op totaalniveau toegenomen ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit komt voor een deel door de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, waar onder andere de verhuurderheffing en de gemeentelijke belastingen onder vallen. Het afgelopen boekjaar is het laatste jaar waarin wij de verhuurderheffing moesten betalen; deze is met ingang van 2023 afgeschaft. De gemeentelijke belastingen zijn toegenomen door de gestegen WOZ-waarden van onze bezittingen. Aangezien de WOZ-waarde altijd bepaald wordt op basis van de peildatum per 1 januari van het voorgaand boekjaar, had de overspannen woningmarkt op dat moment ook een stijging tot gevolg van de WOZ-waarde van onze woningen.

Als we naar de Aedes benchmark kijken, waarin de bedrijfslasten worden bepaald per verhuureenheid, zien we dat deze volgens de benchmark 2022 met € 811 op nagenoeg hetzelfde

niveau ligt als bij de benchmark 2021 (€ 809), waarbij het sectorgemiddelde € 877 bedraagt. Door goed op onze kosten te letten heeft dit dan ook geresulteerd in een A-score, aangezien we beduidend beter scoren dan het sectorgemiddelde. Dit is echter geen doelstelling op zich; de bedrijfslasten zullen in de komende jaren waarschijnlijk gaan toenemen door de hogere inflatie, maar hier zal de hele sector last van hebben.

## Financiële continuïteit

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

Woonpunt stuurt daarbij op vier ratio's:

1. De Interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan of we met onze operationele kasstroom de rentelasten kunnen betalen. De normen van de Aw en WSW zijn minimaal 1,4 voor het DAEB bezit en 1,8 voor het niet-DAEB bezit. Woonpunt hanteert 1,6 voor het DAEB bezit en 2,0 voor het niet-DAEB bezit als signaleringsnorm.
2. De LtV, ofwel *Loan to Value*: de verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van ons woningbezit (op basis van beleidswaarde). Woonpunt voldoet ook voor 2022 weer aan de externe normen die de Aw en WSW hanteren. Intern gaan wij uit van signaleringsnormen, die voorzichtiger zijn. We hanteren hiervoor maximaal 75% voor DAEB en maximaal 65% voor niet-DAEB. Ook deze normen worden in het boekjaar niet overschreden.
3. De solvabiliteit: dit is het eigen vermogen gedeeld door het totaalvermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit laat zien welk deel van onze totale bezittingen gefinancierd is met het eigen vermogen. Onze interne signaleringsnormen liggen 10% boven het minimale niveau zoals dit door het Aw en WSW wordt voorgeschreven.
4. De dekkingsratio: corporaties hebben nagenoeg al hun woningbezit als onderpand gegeven aan het WSW voor de door hen geborgde leningen. De dekkingsratio laat de verhouding zien tussen de onderpandwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) van het bezit en het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen. Wij hanteren intern een 5% lagere signaleringsnorm dan de voorgeschreven normen.

Omschrijving	Norm AW en WSW	2021 realisatie	2022 realisatie
<b>ICR</b>	DAEB > 1,4	1,79	1,24
	Niet-DAEB > 1,8	5,70	9,08
	Totaal > 1,4	2,01	1,52
<b>LtV</b>	DAEB < 85%	45%	51%
	Niet-DAEB < 75%	18%	17%
	Totaal < 85%	40%	45%
<b>Solvabiliteit</b>	DAEB > 15%	58%	51%
	Niet-DAEB > 40%	82%	83%
	Totaal > 15%	57%	50%
<b>Dekkingsratio</b>	DAEB < 70%	27%	28%
	Niet-DAEB < 70%	16%	15%
	Totaal < 70%	24%	26%

Zoals blijkt uit bovenstaand overzicht voldoen wij aan alle ratio's, uitgezonderd de ICR voor het DAEB bezit. Dit ratio wordt in 2022 negatief beïnvloed doordat wij in een betalende positie zijn gekomen voor de vennootschapsbelasting. In 2022 hebben wij zowel een aanzienlijk deel van de definitieve aanslag over 2021 betaald, als de voorlopige aanslag 2022, waardoor de uitgaven voor vennootschapsbelasting incidenteel hoog zijn geweest. Daarnaast hebben wij eind 2022 extra materialen besteld en vooruitbetaald, om deze begin 2023 in projecten te verwerken en hierbij niet belemmerd te worden door de krapte op de materiaalmarkt. Ook dit heeft een incidenteel karakter, waardoor het eenmalig een nadelig gevolg heeft voor de ICR. Op basis van de huidige inzichten verwachten wij de komende jaren weer aan alle ratio's te voldoen.

Voor de komende jaren heeft Woonpunt hoge ambities om haar bezit te laten aansluiten op het portefeuilleplan en de onderhoudstoestand op niveau te hebben. Daarnaast hebben we een forse verduurzamingsopgave, waarbij we ons bezit eind 2028 op een gemiddeld B-label willen hebben. Dit is in de meerjarenbegroting 2023-2027 opgenomen, waaruit blijkt dat onze financieringsbehoefte toeneemt om deze ambities waar te kunnen maken. Hoewel dit impact op de financiële ratio's heeft, zorgen wij ervoor dat wij deze niet overschrijden.

## Jaarresultaat

In 2022 heeft Woonpunt een jaarresultaat behaald van € 121,0 miljoen negatief, ten opzichte van € 157,8 miljoen positief in 2021. Zoals toegelicht in de paragraaf 'Marktwaarde' wordt dit verschil voor het grootste deel bepaald door de mutaties in de marktwaarde van de vastgoedbezittingen. Dit was een plus van € 166,7 miljoen in 2021, tegenover een afwaardering van € 101,1 miljoen in 2022.

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

- Het netto resultaat exploitatie vastgoed daalt met € 2,8 miljoen naar € 44,0 miljoen. Deze daling wordt vooral veroorzaakt doordat wij ca. € 5,2 miljoen meer aan onderhoud hebben uitgegeven. Daartegenover staat een daling van € 2,2 miljoen van de overige directe operationele lasten. De huuropbrengsten zijn licht gestegen met € 0,7 miljoen, aangezien we de huurstijgingen beperkt hebben gehouden.
- Het verkoopresultaat van ons vastgoed is afgenomen naar € 0,2 miljoen. Vorig jaar hebben we incidenteel bedrijfs onroerend goed verkocht, wat een positieve invloed op het verkoopresultaat had. Vanuit ons portefeuilleplan hebben we niet het streven om veel vastgoed te verkopen, tenzij het bijdraagt aan de gewenste samenstelling van onze portefeuille.
- De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille, dus niet zijnde de daling van de marktwaarde, zijn in 2022 € 34,5 miljoen negatief ten opzichte van € 22,6 miljoen negatief in 2021. Deze lasten hebben betrekking op de onrendabele investeringen voor nieuwbouw en renovatie die wij in sociaal vastgoed hebben gedaan. In 2022 hebben wij hier meer in geïnvesteerd, waardoor ook de afboeking hierop groter is. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor renovatieprojecten.
- De overige organisatiekosten waren in 2021 incidenteel hoog (€ 9,2 miljoen) door de volkshuisvestelijke bijdrage van € 8,4 miljoen die Woonpunt heeft afgedragen in het kader van de afwikkeling van Vestia. Nagenoeg alle woningcorporaties hebben in 2021 een financiële bijdrage geleverd om de financiële afwikkeling te bewerkstelligen. In 2022 zijn hier weer enkel reguliere bijdragen opgenomen, waaronder de obligoheffing.
- Het saldo van de financiële baten en lasten is ca. € 1,0 miljoen afgenomen als gevolg van gemiddeld lagere rentelasten. Dit zal in de komende jaren gaan stijgen door onze grotere financieringsbehoefte om de nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsactiviteiten te financieren.
- De vennootschapsbelasting stijgt van € 4,1 miljoen in 2021 naar € 4,7 miljoen in 2022. Vanaf boekjaar 2021 is Woonpunt in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting gekomen en zijn alle compensabele verliezen uit voorgaande jaren gecompenseerd. Dit zorgt voor een stijging van de te betalen vennootschapsbelasting over 2022. Daartegenover staat wel een positieve correctie over de voorgaande jaren, die vooral wordt veroorzaakt door een recente uitspraak over de verrekening van de ontvangen korting van de verhuurderheffing. Deze mogen nu ten gunste van de projecten gebracht worden, in plaats van verrekening met de vennootschapsbelasting, zoals tot nu toe gehanteerd werd. Tezamen met de mutaties in de belastinglatenties leidt dit tot een toename van € 0,6 miljoen.

### Nevenstructuur per 31-12-2022

Woonpunt Projecten B.V. is een 100% dochter van Woonpunt. In deze vennootschap worden de belangen gehouden die Woonpunt heeft in Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (33%) en Partners in Maatwerk-Zuid B.V. (33%). Woonpunt Projecten B.V. heeft in 2022 een verlies geleden van € 0,8 miljoen, waardoor het eigen vermogen ultimo boekjaar € 0,2 miljoen bedraagt. Het verlies bestaat voornamelijk uit het resultaat van de deelneming Wonen boven Winkels Maastricht N.V. van € 0,8 miljoen als gevolg van de daling van de marktwaarde van de

vastgoedobjecten, die net als bij Woonpunt zelf ook voor Wonen boven Winkels te constateren is.

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

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

## Toekomstparagraaf

De komende periode zal in het teken staan van het herijken van onze visie en het actualiseren van het portefeuilleplan, dat in 2022 is vastgesteld. Hiermee willen wij het fundament van Woonpunt verstevigen. We leggen samen de basis voor de toekomst én hebben we oog voor wat er om ons heen gebeurt. De meerjarenbegroting 2023-2027 is opgezet vanuit het perspectief dat we alleen die activiteiten opnemen die realiseerbaar zijn, maar wordt ook voor een groot deel beïnvloed door de verduurzamingsopgave, waarbij wij in 2028 gemiddeld energielabel B willen hebben voor ons bezit.

In de begrotingsperiode 2023 tot en met 2027 gaan we € 438 miljoen investeren in sloop, nieuwbouw, renovatie en het verduurzamen van ons bezit. Waar de sloop/nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten op basis van onze interne planning en investeringsvoorstellen zijn ingerekend, hebben wij voor het seriematig verduurzamen aannames gedaan voor gemiddelde bedragen. In totaal is voor het seriematig verduurzamen een bedrag gemoeid van ca. € 188 miljoen, waar we in 2023 meerdere contractpartners voor zoeken om dit samen te realiseren. Naast de beschikbare middelen uit reguliere bedrijfsactiviteiten zullen we hier € 306 miljoen extra voor moeten lenen. Dit betreft zowel geborgde leningen voor ons DAEB bezit, als nieuwe ongeborgde leningen om de overheveling van woningen naar het niet-DAEB bezit te financieren. Uiteraard zorgen we er hierbij voor dat we blijven voldoen aan de externe ratio's zoals deze door het Aw/WSW worden voorgeschreven en dat de financiële continuïteit van Woonpunt gewaarborgd blijft.

Daarnaast zijn we eind 2022 gestart met de implementatiefase van een nieuw ERP-systeem. Het streven is om dit eind 2023 gereed te hebben, waarbij wij niet alleen onze systemen vernieuwen, maar tevens onze processen hierop laten aansluiten en meer gebruik maken van de standaardprocessen zoals deze binnen de sector gebruikt worden. We verwachten dat dit tot een efficiëntere en effectievere bedrijfsvoering zal leiden, waar onze huurders van meeprofiteren. Hiermee zijn in totaal voor ca. € 3,9 miljoen aan uitgaven gemoeid.

**Chris Borgers**



# ‘Meer rust en stabiliteit om de grote opgaven aan te pakken’

Hoe kijkt de raad van commissarissen (RvC) aan tegen het functioneren en presteren van Woonpunt in 2022? We vroegen het aan twee leden. Chris Borgers was tijdelijk voorzitter van de RvC tot 1 november 2022. Op die datum nam Jacques Thielen het voorzitterschap over. De twee heren zien bij Woonpunt een nieuw elan om vooruit te willen, al zijn er in de organisatie nog wel wat stappen te zetten.

## **Eerst een vraag aan alleen Jacques. Je bent voorzitter van de RvC sinds 1 november 2022. Wat trof je aan bij Woonpunt?**

‘Een organisatie in beweging die veel heeft meegemaakt en nu op weg is om via een nieuw koersplan met nieuw elan de taken op te pakken die er liggen. Na de nodige bestuurlijke averij van de afgelopen jaren is er een nieuwe stabiliteit gekomen. Het vertrouwen van de externe toezichthouders in Woonpunt is sterk verbeterd, je merkt aan iedereen dat men weer vooruit wil. Er is durf in de organisatie en er ligt een goed investeringsprogramma. Het moet nu gaan blijken of de organisatie voldoende in staat is alle voornemens te realiseren.’

## **Hebben jullie het idee dat het fundament daarvoor stevig genoeg is?**

‘Er is veel gebeurd in 2022. Het bestuur is verder gekomen in het creëren van rust en neerzetten van een nieuw en stabiel management team om meer meters te maken. De financiën zijn op orde, er is een goed portefeuilleplan en een nieuw koersplan. Tegelijkertijd is Woonpunt nog steeds een organisatie in opbouw met veel zaken die nog niet klaar zijn. Er was vrijwel geen beleidsteam, dus ook te weinig uitgewerkt beleid; daar wordt nu aan gewerkt. Er komt een nieuw ERP-systeem en processen worden nieuw ingericht. Er zijn gebiedsteams waarin de verschillende disciplines nauw samenwerken om nog beter aan te sluiten op de behoefte van de huurders. Dat zijn allemaal goede ontwikkelingen, maar het vergt nog wel een of twee jaar voordat er volledige rust is.’

## **Zit dat de organisatie erg in de weg?**

‘Dat valt dus reuze mee. Er worden toch goede resultaten geboekt. Na een lange investeringsstop levert Woonpunt de laatste jaren weer mooie projecten op; ook de pijnlijke voor de komende jaren is goed gevuld. Daarnaast zijn de huurders, getuige de Aedes-benchmark, gemiddeld meer tevreden dan bij vergelijkbare corporaties in de rest van Nederland. Daar moet je de organisatie een pluim voor geven.’



Jacques Thielen





### **Gingen er ook dingen niet goed in 2022?**

‘Het tijdelijk uitvallen wegens ziekte van de bestuurder begin 2022 was lastig, ook omdat de laag onder hem niet volledig op sterkte was en er juist in deze periode een belangrijke governance audit plaatsvond van de Autoriteit woningcorporaties. Toch is de organisatie daar goed uitgekomen. Ook zag je in 2022 nog dat Woonpunt, na een lange periode waarin de blik vooral naar binnen was gericht, bij het maken van nieuwe plannen soms te weinig voeling had met wat bij huurders en in de buurt en omgeving speelde. Dat was bijvoorbeeld het geval in Versliënbosch. Mogelijk speelt hierbij ook een rol dat in de top van Woonpunt bijna iedereen er maximaal zo'n twee jaar zit. Woonpunt heeft haar lessen echter geleerd en pakt het steeds beter op met de buurten en huurders. De blik is meer naar buiten gericht, al kan dat nog verder groeien. Zo raakt de organisatie ook beter in control.’

### **Hoe kijken jullie tot slot naar Woonpunt in 2023?**

‘De nadruk zal de komende tijd moeten liggen op de verbetering van ons woningbezit en het zoveel mogelijk inhalen van de achterstand in de verduurzaming. Er is gelukkig het besef dat daar met man en macht aan moet worden gewerkt. In 2023 moet die productie op de rit worden gezet, ook door goede afspraken te maken met aannemers en andere partners in de bouwketen. Daarnaast is het van groot belang de organisatie verder te stabiliseren. Er zijn de laatste jaren bij Woonpunt veel mensen in- en uitgestroomd. Verder zal het nieuwe ERP-systeem veel van de organisatie vragen. Het is belangrijk dat zorgvuldig te doen, zodat het in één keer goed functioneert. De ambities zijn al met al hoog bij Woonpunt, maar in onze ogen niet te hoog. Ze sluiten ook goed aan bij de Nationale Prestatieafspraken. De richting die we hebben gekozen en de motivatie van het team zijn zonder meer goed. We zijn als RvC dan ook optimistisch over de toekomst.’

# Jaarrekening



**JAARREKENING 2022  
STICHTING WOONPUNT  
GECONSOLIDEERD**

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

## JAARREKENING 2022

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)	61
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	63
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	64
4.	Algemene toelichting	65
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	67
6.	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	74
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	76
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	78
9.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	79
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	80
11.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	100
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)	106
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022	108
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022 en de winst- en verliesrekening over 2022	109
15.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	113
16.	Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	121
17.	Gebeurtenissen na balansdatum	123
18.	Overige gegevens	124

## 1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (na resultaatbestemming)

<b>A C T I V A</b>		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.558	7.654
		<b>7.558</b>	<b>7.654</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	2.001.420	2.086.252
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	177.244	193.079
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	11.976	7.135
		<b>2.190.640</b>	<b>2.286.467</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>			
	10.3		
Deelnemingen	10.3.1	3.850	4.704
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Latente belastingvorderingen	10.3.3	2.934	4.571
Leningen u/g	10.3.4	985	1.173
Derivaten	10.3.5	81.080	76.797
Overige vorderingen	10.3.6	103	123
		<b>89.133</b>	<b>87.550</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b><u>Voorraden</u></b>			
	10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	168
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.2	616	614
Overige voorraden	10.4.3	125	131
		<b>741</b>	<b>913</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>			
	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.202	1.119
Overheid	10.5.2	72	27
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	753	625
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	1.832	0
Overige vorderingen	10.5.5	43	44
Overlopende activa	10.5.6	6.260	521
		<b>10.162</b>	<b>2.337</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>			
	10.6	<b>5.389</b>	<b>16.765</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>		<b>2.303.622</b>	<b>2.401.687</b>

**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (na resultaatbestemming)**

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b>P A S S I V A</b>		<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>GROEPSVERMOGEN</b>	10.7		
Eigen vermogen	10.7.1	1.614.467	1.735.444
		<b>1.614.467</b>	<b>1.735.444</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	19.286	7.962
Voorziening reorganisatie	10.8.2	139	194
Overige voorzieningen	10.8.3	618	655
		<b>20.043</b>	<b>8.810</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	726	773
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	537.388	513.239
Novaties	10.9.3	62.754	56.650
Overige schulden	10.9.4	145	159
		<b>601.013</b>	<b>570.821</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	10.10		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	44.553	62.815
Schulden aan leveranciers	10.10.2	3.937	3.150
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	46	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	6.299	6.310
Overige schulden	10.10.5	647	646
Overlopende passiva	10.10.6	12.617	13.688
		<b>68.099</b>	<b>86.612</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>		<b>2.303.622</b>	<b>2.401.687</b>

## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	110.854	110.184
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	5.167	5.086
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.936	-5.509
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.633	-6.436
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-43.815	-38.615
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-15.655	-17.876
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>43.983</b>	<b>46.834</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	8	416
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	22	-7
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>30</b>	<b>409</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	1.241	13.341
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-112	-150
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-950	-11.266
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>179</b>	<b>1.925</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-34.485	-22.555
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	-101.052	166.651
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-135.538</b>	<b>144.097</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	463	513
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-641	-452
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-178</b>	<b>61</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.6	<b>-676</b>	<b>-9.208</b>
<b>Leefbaarheid</b>	11.7	<b>-3.775</b>	<b>-3.771</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	5	90
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	52	56
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	51	44
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-19.584	-20.661
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-19.475</b>	<b>-20.471</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-115.450</b>	<b>159.876</b>
<b>Belastingen</b>	11.9	<b>-4.690</b>	<b>-4.118</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	11.10	<b>-836</b>	<b>2.020</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-120.977</b>	<b>157.779</b>

### 3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	111.019	110.743
Vergoedingen	4.093	3.915
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.011	1.387
Rente ontvangsten	30	65
Saldo ingaande kasstromen	116.153	116.110
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-15	-21
Personeelsuitgaven	-12.801	-11.684
Onderhoudsuitgaven	-38.190	-31.210
Overige bedrijfsuitgaven	-21.287	-20.710
Renteuitgaven	-19.394	-20.862
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-353	-477
Verhuurderheffing	-6.996	-9.393
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-604	-530
Vennootschapsbelasting	-6.400	0
Saldo uitgaande kasstromen	-106.040	-94.887
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.113</b>	<b>21.223</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-woongelegenheden	1.281	13.596
Verkoopontvangsten grond	8	416
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.289	14.012
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-8.071	-1.954
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-21.253	-13.067
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	-753
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-601	-263
Investerings overig	-405	-127
Externe kosten bij verkoop	-26	-267
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-30.356	-16.431
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.067	-2.419
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	235	124
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-5	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	230	124
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>-28.837</b>	<b>-2.295</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	90.000	43.774
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-82.652	-47.646
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	-17.046
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.348</b>	<b>-20.918</b>
Mutatie liquide middelen	-11.376	-1.990
Beginstand liquide middelen	16.765	18.755
Mutatie liquide middelen	-11.376	-1.990
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>5.389</b>	<b>16.765</b>



## 4. ALGEMENE TOELICHTING

### 4.1 Algemeen

De activiteiten van Stichting Woonpunt (hierna te noemen Woonpunt), statutair gevestigd en kantoor houdende Leidenlaan 18-20 te Maastricht ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14614656, zijn gericht op het leveren van betaalbaar en prettig wonen voor mensen met lage inkomens. Samen met huurders en andere partners werkt Woonpunt aan duurzame en leefbare wijken.

Woonpunt heeft specifieke toelating in de provincie Limburg en is een Toegelaten Instelling in de zin van de Woningwet.

### 4.2 Continuïteit

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op veronderstelling van continuïteit van de stichting. Er zijn geen onzekerheden bekend die een andere inschatting noodzakelijk zouden maken.

### 4.3 Groepsverhoudingen en grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonpunt en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonpunt. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening, is van wijziging van de grondslagen afgezien.

Woonpunt heeft verbintenissen met onderstaande rechtspersonen en vennootschappen:

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

Bij consolidatie worden alle rechtspersonen meegenomen waar Woonpunt een overheersende zeggenschap heeft, zijnde alleen Woonpunt Projecten B.V.

Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonpunt wordt hiermee bedoeld Stichting Woonpunt en Woonpunt Projecten B.V. In de consolidatie wordt Woonpunt Projecten B.V. integraal opgenomen omdat Woonpunt daarmee een organisatorische en economische eenheid vormt.

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. is als overige deelneming, gewaardeerd op netto vermogenswaarde, in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen. Voor consolidatiedoeleinden zijn de waarderingsgrondslagen van Wonen boven Winkels Maastricht N.V. gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen van Woonpunt.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

### 4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van een stelselwijziging.

### 4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### 4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn geen prestatiewijzigingen doorgevoerd.

#### 4.7 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moet Woonpunt met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Voor de gescheiden verantwoording worden vergelijkende cijfers opgenomen. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht is niet vereist.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een splitsing gemaakt tussen direct toe te rekenen posten en niet direct toe te rekenen posten. De belangrijkste uitgangspunten zijn onderstaand toegelicht.

De direct toe te rekenen posten betreffen:

- De activiteiten die in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel niet-DAEB worden toegerekend.
- De direct op vho-niveau toe te rekenen posten.

De verdeelsleutel van de indirect toe te rekenen posten is gebaseerd op de gewogen vho's. Als wegingsfactor zijn de Aedes normfactoren conform dVi gehanteerd.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### 5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa, passiva en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke grondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de toegepaste prestatiewijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.6.

### 5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### 5.4 Materiële vaste activa

#### 5.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van de lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van de rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

### 5.5 Vastgoedbeleggingen

#### 5.5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van de rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van het huurcontract, liberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overig sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsvermogen dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

### *Kwalificatie*

Woonpunt richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financieel rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 in verhuurde staat.

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonpunt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij de eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 toe.

### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonpunt maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### *Waarderingsmethode*

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

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

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

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

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

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

### Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2022 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. Woonpunt maakt sinds de marktwaardering van 2022 gebruik van twee taxatiebureaus. Het nieuwe taxatiebureau is verplicht de haar toegewezen portefeuille volledig te taxeren.

De volledig getaxteerde portefeuille omvat derhalve:

- alle complexen die naar het nieuwe taxatiebureau zijn gegaan.
- alle complexen die geen Full taxatie hebben gehad in 2021 of 2020.

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

### Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

### Herwaardering

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

### Bepaling beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpunt hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% onder de tweede aftoppingsgrens. Per ultimo 2022 komt dit percentage uit op 79,2%.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie op marktwaardecomplexniveau en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonpunt hanteert hierbij als uitgangspunt een 15-jarige onderhoudscyclus. Dit resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
  - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 2.375 (2021: € 2.140).
  - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 2.917 (2021: € 2.452).
  - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 2.959 (2021: € 2.711).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonpunt heeft als uitgangspunt de bedragen gehanteerd die in de meerjarenbegroting 2023 - 2027 op marktwaardecomplexniveau zijn opgenomen. Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
  - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 1.058 (2021: € 949).
  - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 1.058 (2021: € 950).
  - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 1.064 (2021: € 951).

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

Woonpunt heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022
Streefhuurbeleid met gemiddeld 80% onder de tweede aftoppingsgrens	Woonpunt kiest er voor om niet de maximaal mogelijke huur te kiezen.
Onderhoudsnorm	De onderhoudsnorm is gebaseerd op een 15 jarige onderhoudsbegroting. Waarbij een splitsing is gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Beheerlasten	De beheerlasten zijn gebaseerd op een 15 jarige inrekening in de meerjarenbegroting. Hierbij is een splitsing gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Discontovoet	De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan die bij de marktwaarde door de taxateur is bepaald.

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

### 5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

## 5.6 Financiële vaste activa

### 5.6.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

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

### 5.6.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

### 5.6.4 Leningen u/g

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

### 5.6.5 Derivaten

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

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

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

### 5.6.6 Overige vorderingen

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

### 5.6.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

## 5.7 Voorraad

### 5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

### 5.7.2 Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

### 5.7.3 Overige voorraden

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

## 5.8 Vorderingen

### 5.8.1 Huurdebiteuren

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

### 5.8.2 Overheid t/m 5.8.6 Overlopende activa

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

## 5.9 Liquide middelen

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

## 5.10 Herwaarderingsreserve

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

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

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

## 5.11 Voorzieningen

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

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

## Voorziening voor pensioenen

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7%. Op 31 december 2022 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,0% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonpunt heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

### 5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

### 5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

### 5.11.3 Voorziening reorganisatie

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

### 5.11.4 Overige voorzieningen

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

- *Uitgestelde beloningen*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van 10-jaars staatsobligaties per balansdatum 3,20% (2021: 0,30%) genomen.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte onttrekkingen aan het loopbaanontwikkelingsbudget. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde rente van de leningportefeuille inclusief derivaten 3,18% (2021: 3,38%) genomen.

## 5.12 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerving opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 7.

### Novaties

In totaal heeft de mutatie in de novaties in 2022 betrekking op de doorzak van 2 derivaten. De totale nominale waarde van deze doorgezakte derivaten is € 25,0 mln.

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

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



### 5.13 Leasing

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

### 5.14 Kortlopende schulden

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

### 5.15 Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

### 6.1 Algemeen

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

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

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

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

### 6.2 Bedrijfsopbrengsten

#### 6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

#### 6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3%, of € 25 bij een kale huur onder de € 300. Hoger (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50, respectievelijk € 100. De huurverhoging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.

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

#### 6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

#### 6.2.4 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

### 6.3 Bedrijfslasten

#### 6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

Hierbij wordt een splitsing gemaakt in kosten met betrekking tot:

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

#### 6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

### 6.3.3 Onderhoudslasten

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

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

### 6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

### 6.3.5 Pensioenlasten

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

### 6.3.6 Overige bedrijfslasten

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

### 6.3.7 Leefbaarheid

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

### 6.3.8 Rentebaten en rentelasten

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

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

## 6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

## 6.5 Resultaat deelnemingen

Het resultaat van de op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van de het door de deelneming behaalde resultaat. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

## 6.6 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

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

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

## 7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

### **Doelstellingen risico beheer**

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

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

Woonpunt maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2022 € 7,8 miljoen negatief (31-12-2021: € 46,7 miljoen negatief).

De reële waarde van de leningen wordt intern bepaald. Deze reële waarden worden regelmatig afgestemd met (i) de marktwaarden zoals deze worden opgegeven door de banken en (ii) met onze onafhankelijke treasury adviseur. De waardering (bepaling van de marktwaarden) van de derivatenportefeuille van Woonpunt wordt intern uitgevoerd en afgestemd met onze externe treasury adviseur. Woonpunt dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

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

Woonpunt heeft per ultimo 2022 in totaal 4 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 49,0 miljoen.

De derivaten starten nominaal als volgt in de tijd:

	<b>Nominale waarde (x € 1.000)</b>
- Reeds lopend	30.000
- Startjaar 2023	19.000
	<u>49.000</u>

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

### **Breakclausules derivaten**

Woonpunt heeft in het verleden derivaten afgesloten met lange looptijden waarvan een aantal derivaten break clausules bevatten.

Op de datum van de break clause hebben Woonpunt en/of de bank het recht c.q. de plicht om het derivaat tegen de dan geldende marktwaarde te beëindigen. Wanneer Woonpunt of de bank hun recht uitoefenen zal de dan geldende marktwaarde moeten worden verrekend. Indien die negatief is zal Woonpunt de marktwaarde moeten voldoen. Indien de marktwaarde positief is, zal Woonpunt het geld ontvangen. Voor 1 derivaat is een mutual break afgesproken. Voor de risico's wordt verwezen naar de paragraaf liquiditeitsrisico's.

### **Samenstelling en omvang derivatenportefeuille (soorten, tegenpartij)**

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

<b>Tegenpartij</b>	<b>Soort</b>	<b>Hoofdsom (x € 1.000)</b>
Deutsche Bank	Interest Rate Swaps	38.000
ING	Interest Rate Swaps	11.000
		<u>49.000</u>

Uit de stresstest die per 31 december 2022 is uitgevoerd blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een rentedaling van 2% te kunnen opvangen. Op die datum was aan middelen € 58,0 miljoen gereserveerd waarvan € 52,0 miljoen VHL en € 6,0 miljoen liquide middelen. Om aan de 2% stresstest te voldoen is een buffer nodig van € 24,5 miljoen. Daarmee voldoet Woonpunt aan de stresstest.

### **Geen transacties gedaan in strijd met beleidsregels**

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

## Risico's

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

### Prijrisico

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

### Valutarisico

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

### Renterisico

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

### Kredietrisico

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

### Liquiditeitsrisico

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

Om te voldoen aan de liquiditeitsbuffer heeft Woonpunt per balansdatum voor € 65,0 miljoen aan VHL leningen in portefeuille. Hiervan is € 13,0 miljoen (20%) opgenomen. Het resterende deel (€ 52,0 miljoen) wordt gereserveerd als buffer voor de stresstest. Van de liquiditeitspositie is circa € 6,0 miljoen gereserveerd ten behoeve van de stresstest derivaten.

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2023 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	<u>31-dec-2022</u>
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	5.389
Kredietlimiet	10.000

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

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

De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Onderstaand een overzicht van de breakmomenten:

Deutsche Bank 8-5-2023 Mutual

### Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) leidt tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woonpunt heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonpunt voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### Reële waarde van financiële instrumenten

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

## 8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### 8.1 Waardering vaste activa

#### 8.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde in verhuurde staat

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

	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)
Gemiddelde markthuur	+ 1%	6.231
	- 1%	-5.880
Leegwaarde	+ 1%	8.403
	- 1%	-8.155
Mutatiegraad	+ 1%	33.767
	- 1%	-38.428
Disconteringsvoet	+ 1%	-199.012
	- 1%	362.856

#### 8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

#### 8.2 Verwerking fiscaliteit

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

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

Woonpunt volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

## 9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van de gebruikte kredietfaciliteit. Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteiten-categorieën:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

De ontvangsten uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen in- of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

### ACTIVA

(x € 1.000,-)

#### VASTE ACTIVA

##### 10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

31-dec-2022

31-dec-2021

##### 10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Overige zaken in exploitatie	0	0
Gebouwen	6.933	7.179
Inventaris	216	240
Vervoersmiddelen	20	28
Automatisering	388	207
Overige zaken	0	0
	<b>7.558</b>	<b>7.654</b>

Een overzicht van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is onderstaand opgenomen:

	Overige zaken in exploitatie	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totale (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	2022	2022	2022
<b>Stand per 1 januari</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	10.467	10.467
Cumulatieve afschrijvingen	0	-2.813	-2.813
<b>Boekwaarden</b>	<b>0</b>	<b>7.654</b>	<b>7.654</b>
<b>Mutaties:</b>			
Investerings	0	365	365
Desinvesterings	0	-38	-38
Afschrijvingen	0	-462	-462
Afschrijvingen desinvesterings	0	38	38
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
<b>Sub-totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>-96</b>	<b>-96</b>
<b>Stand per 31 december</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	10.794	10.794
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	-3.237	-3.237
<b>Boekwaarden</b>	<b>0</b>	<b>7.558</b>	<b>7.558</b>

#### Afschrijvingen

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

#### Verzekeringen

##### Kantoorpand

Het kantoorgebouw is verzekerd op basis van uitgebreide dekking. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2023 € 11,4 miljoen (1 januari 2022: € 10,8 miljoen).

##### Inventarissen

De inventarissen van de kantoorgebouwen en de voorraad onderhoudsmaterialen, met uitzondering van de telecomapparatuur, zijn verzekerd op basis van een uitgebreide brandverzekering. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2023 € 1,8 miljoen (1 januari 2022: € 1,6 miljoen). Dit is dekkend voor de inventaris van Woonpunt.

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



**10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN****31-dec-2022****31-dec-2021****10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie****2.001.420****2.086.252****10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie****177.244****193.079**

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:				
	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
<b>Stand per 1 januari</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	913.100	896.807	120.419	130.683
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	1.197.045	1.060.037	81.234	75.014
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-23.893	-29.778	-8.573	-12.362
<b>Boekwaarden</b>	<b>2.086.252</b>	<b>1.927.066</b>	<b>193.079</b>	<b>193.335</b>
<b>Mutaties:</b>				
Investerings (inclusief aankoop)	19.608	17.332	123	215
Desinvesteringen	-5.655	-1.693	-1.153	-9.570
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	4.025	0	0	0
Overboeking van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0	0	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Overboeking van vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-943	570	943	-570
Mutatie waardering op marktwaarde	-101.866	143.023	-15.748	9.625
Overige waardeveranderingen van mva	0	-45	0	45
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-84.832</b>	<b>159.187</b>	<b>-15.836</b>	<b>-256</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	934.991	913.100	120.884	120.419
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	1.089.086	1.197.045	66.001	81.234
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-22.657	-23.893	-9.641	-8.573
<b>Boekwaarden</b>	<b>2.001.420</b>	<b>2.086.252</b>	<b>177.244</b>	<b>193.079</b>

Onder de herclassificatie DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16 verhuurgelegenheden verantwoord die als gevolg van doelgroepwijziging (samenvoeging) zijn overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2022 17.770 (31-12-2021: 17.808) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is, conform de laatst ontvangen aanslag BSGW peildatum 01-01-2021, in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 2.483 miljoen (2021 peildatum 01-01-2020: € 2.121 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2022	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	2.086.252	193.079
Voorraadmutaties	-3.171	37
Objectgegevens:		
- WOZ-waarde	-24.494	-495
- Mutatiekans	1.396	60
- Overig	48.968	2.057
Parameterwijzigingen:		
- Leegwaarde	46.162	-2.683
- Disconteringsvoet	-119.627	-6.981
- Markthuurontwikkeling	12.974	2.156
- Verkooprestrictie	8.624	473
- Overdrachtskosten	-17.356	-960
- Overig	28.489	1.815
Overig:		
- Verhuurderheffing	99.145	1.654
- Leegwaardestijging	-80.741	-8.936
- Mutatiegraad	-33.901	-116
- Overig	-51.301	-3.918
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.001.420</b>	<b>177.244</b>

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging
2023	2,60%	3,70%	3,70%	-2,50%
2024	2,30%	3,30%	3,30%	2,00%
2025	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%
2026	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%
2027 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes.	
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: nee)	Prijsinflatie	Prijsinflatie	
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	3,25% - 14,75%	
	Leegwaarde(stijging)	Ja	-/- 2,50% - 2%	-/- 1% - 2%	
	Disconteringsvoet	Ja	6,90% - 8,04%	4,88% - 12,72%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	Regulier: 4% - 50% Student: 4% - 74,55%	Regulier: 4% - 39% Student: 4% - 45%	
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 390 - € 2.204	€ 53 - € 3.368	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: incidenteel)	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	0,40% - 18,00%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	9,55% - 10,46%	6,00% - 16,00%
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Nee	€ 6,50 - € 7,90 per m2	€ 6,50 - € 7,90 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 11,15 - € 52,40 per m2	€ 11,15 - € 52,40 per m2	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	geen norm	nvt	
Schematische vrijheid		Ja	nvt	Inschatting looptijd contract, mutatiekans en huurvrije periode	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	
Parkeergelegenheden		Markthuur(stijging)	Ja (stijging: nee)	Prijsinflatie	nvt
		Exit Yield	Ja	Eindwaarde	6,00% - 8,50%
		Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 2,60%	0% - 2,6 %
	Disconteringsvoet	Ja	7,05% - 7,14%	6,95% - 8,50%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	4,83% - 20%	6,00% - 12,00%	
	Onderhoud	Ja	€ 60 - € 202	€ 54 - € 211	
	Mutatie onderhoud	Nee	nvt	nvt	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	Intramuraal zorgvastgoed	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	4,75% - 8,15%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
Disconteringsvoet		Ja	9,70% - 10,54%	5,25% - 7,52%	
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Nee	€ 10,50 per m2	€ 10,50 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 20,38 - € 34,73 per m2	€ 20,38 - € 34,73 per m2	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	geen norm	nvt	
Schematische vrijheid		Ja	nvt	Lineaire huur	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	

#### Toelichting

##### Schematische vrijheid

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

##### Markthuur

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

	Woongelegenheden	BOG/MOG per m2 vvo per jaar	Parkeergelegenheden	Intramuraal zorgvastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 135	€ 2	€ 35	€ 78
Hoogste waarde	€ 1.750	€ 353	€ 100	€ 178
Gemiddelde waarde	€ 753	€ 93	€ 79	€ 135

### Exit Yield

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	3,25%	0,40%	6,00%	4,75%
Hoogste waarde	14,75%	18,00%	8,50%	8,15%
Gemiddelde waarde	5,53%	8,24%	5,48%	6,27%

### Leegwaarde

Deze vrijheidsgraad is bij woningen en parkeergelegenheden als volgt toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	€ 10.000	nvt	€ 5.000	nvt
Hoogste waarde	€ 539.850	nvt	€ 19.000	nvt
Gemiddelde waarde	€ 184.186	nvt	€ 13.557	nvt

### Disconteringsvoet

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	4,88%	6,00%	6,95%	5,25%
Hoogste waarde	12,72%	16,00%	8,50%	7,52%
Gemiddelde waarde	6,35%	8,14%	6,49%	6,06%

### Mutatie en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is bij woningen en parkeergelegenheden toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	4,00%	nvt	6,00%	nvt
Hoogste waarde	45,00%	nvt	12,00%	nvt
Gemiddelde waarde	10,50%	nvt	7,98%	nvt

### Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 53	€ 6	€ 54	€ 10
Hoogste waarde	€ 3.368	€ 8	€ 211	€ 11
Gemiddelde waarde	€ 1.200	€ 7	€ 101	€ 11

## Verzekeringen

### Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2022 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 16.697 eenheden. De eenheden die deel uitmaken van een VVE zijn via een eigen opstalpolis, afgesloten door de VVE, verzekerd.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2022 € 1.255,3 miljoen (ultimo 2021 € 1.419,3 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

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

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

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

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

De hernieuwde inzichten volgend uit de functionele jaarrekening 2022 zijn toegepast.

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

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

Effect op beleidswaarde:	"Mutatie" t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde (x € 1.000)	Procentuele impact
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-104.926	-8,4%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	80.458	6,4%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-102.453	-8,2%

Marktwaarde versus beleidswaarde:

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	(x € 1.000,-)
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	2.001.420	177.244
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	173.458	8.829
Betaalbaarheid (huren)	-393.035	-9.777
Kwaliteit (onderhoud)	-522.565	-30.541
Beheer (beheerkosten)	-147.415	-2.342
Totaal	<u>-889.557</u>	<u>-33.831</u>
Beleidswaarde	1.111.863	143.413

### 10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

11.976

7.135

Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen:		(x € 1.000,-)	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	2022	2021	
<b>Stand per 31 december voorgaand jaar</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.809	5.241	
Cumulatieve waardeverminderingen	-674	0	
<b>Boekwaarden</b>	<u>7.135</u>	<u>5.241</u>	
<b>Mutaties</b>			
Investerings	9.438	2.825	
Desinvesterings	0	0	
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	-4.025	0	
Herclassificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	
Overboeking van vastgoed in exploitatie	6.026	0	
Afwaardering	-6.599	-930	
<b>Totaal mutaties</b>	<u>4.841</u>	<u>1.895</u>	
<b>Stand per 31 december</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.994	7.809	
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.019	-674	
<b>Boekwaarden</b>	<u>11.976</u>	<u>7.135</u>	

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). In de periode 2023 t/m 2027 zal naar verwachting 12 projecten (469 eenheden) in gebruik worden genomen.

**10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

(x € 1.000,-)

**10.3.1 Deelnemingen**

	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	60	85
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	3.789	4.620
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>3.850</b>	<b>4.704</b>

De deelnemingen betreffen:

		<u>Aandeel</u>	<u>Resultaat boekjaar</u>	<u>Eigen vermogen per 31-dec-2022</u>
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	-19	181
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	-31	0

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2022' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2022.

*Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.*

Het verloop van de deelneming is als volgt:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	0	0
Af: Waardeverandering deelneming	0	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Deze vereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de deelnemers middels het ontwikkelen en beheren van een website welke het woningaanbod van de deelnemers gezamenlijk profileert aan de woningzoekenden. Deze vereniging betreft een samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties. Het aantal stemmen in de Algemene Leden Vergadering is afhankelijk van het aantal vho's van de betreffende woningcorporatie. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing.

*Partners in Maatwerk-Zuid B.V.*

Het verloop van de deelneming is als volgt:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand 1 januari	85	106
Dividenduitkering	-18	-39
Aandeel resultaat deelneming	-6	18
Stand per 31 december	<u>60</u>	<u>85</u>

Partners in Maatwerk zuid B.V. is per 19-03-2007 opgericht door Maasvallei Beheer en Diensten B.V., Servatius Ontwikkeling B.V. en Woonpunt Participaties B.V. en heeft ten doel het verrichten van relatie-, financieel, administratief en technisch beheer van woonwagendstandplaatsen en woonwagens. Middels een notariële akte d.d. 28 juli 2015 zijn de aandelen Partners in Maatwerk Zuid B.V. verkocht en geleverd aan Woonpunt Projecten B.V. Het betreft de 33,3% aandelen die Woonpunt Participaties B.V. in bezit had. De verkoopprijs van de aandelen bedraagt € 71.631 zijnde de zichtbare intrinsieke waarde per 31 december 2014. De baten en lasten, risico's, dividenden en andere uitkering op aandelen welke op genoemd tijdstip nog niet waren vastgesteld komen geheel toe aan de koper.

*Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.*

Het verloop van de deelneming is als volgt:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	4.620	2.617
Aandeel resultaat	-830	2.002
Stand per 31 december	<u>3.789</u>	<u>4.620</u>

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

**10.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Lening u/g Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	182	182
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

Woonpunt heeft een drietal leningen u/g verstrekt aan Wonen boven Winkels Maastricht N.V. Het betreft:

- Renteloze, achtergestelde, in aandelen converteerbare lening u/g met een hoofdsom van € 181.512,09, looptijd tot 18 mei 2069, ter financiering van projecten binnen de volkshuisvestelijke doelstelling van Wonen boven Winkels Maastricht N.V. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Het verloop van deze lening is als volgt:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Stand per 31 december</b>		
Oorspronkelijke hoofdsom	182	182
Aflossing lening u/g	0	0
Voorziening waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Stand per 31 december	<u>182</u>	<u>182</u>

<b>10.3.3 Latente belastingvorderingen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	2.934	3.521
Actieve belastinglatentie agio leningruil Vestia	0	1.051
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>2.934</b>	<b>4.571</b>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de onder de activa en passiva opgenomen bezittingen en schulden. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot het onroerend goed. Daarom is voor deze post een latentie gevormd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering per 31 december 2022 bedraagt 8,5 jaar.

De in 2019 tot en met 2022 niet in aftrek genomen rente bedraagt totaal € 55,1 miljoen. Op basis van de verwachte resultaten in de begrotingsperiode en de rentelasten is de verwachting dat ook in de toekomstige jaren een deel van de rente niet aftrekbaar zal zijn. Daarom is voor de niet in aftrek genomen rente geen latentie gevormd.

#### *Latentie betreffende afschrijvingspotentieel*

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

De latentie betreffende afschrijvingspotentieel is als volgt te specificeren:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fiscale waarde afschrijvingspotentieel per 31 december	14.178	17.619
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,36% (2021: 2,51%)	11.372	13.646
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2021: 25,8%)	<u>2.934</u>	<u>3.521</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 324 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		
De looptijd van de latentie is 8,5 jaar.		

#### *Latentie betreffende agio leningruil Vestia*

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

De latentie betreffende agio leningruil Vestia is als volgt te specificeren:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Commerciële waarde agio lening Vestia per 31 december	0	8.350
Fiscale waarde agio lening Vestia per 31 december	0	4.175
Vershil	<u>0</u>	<u>4.175</u>
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van n.v.t. (2021: 2,51%)	0	4.073
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8%	<u>0</u>	<u>1.051</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

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

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

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Vershil	Nominale waarde latentie
Materiële vaste activa in exploitatie	2.178.664	1.536.087	642.577	165.785
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	12.591	72.082	-59.490	-15.348
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	7.558	8.424	-867	-224
Rentelasten (ATAD)	0	56.311	-56.311	-14.528
	<u>2.198.813</u>	<u>1.672.903</u>	<u>525.910</u>	<u>135.685</u>

<b>10.3.4 Leningen u/g</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Het betreft de volgende leningen:		
Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	509	539
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	476	511
Leningen u/g Nedereind B.V.	0	123
<b>Totaal leningen u/g</b>	<b>985</b>	<b>1.173</b>

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand per 1 januari	1.173	1.145
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	5	90
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-30	-28
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-35	-34
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	-129	0
Stand per 31 december	<b>985</b>	<b>1.173</b>
Het aandeel van de leningen u/g met een looptijd korter dan 1 jaar is € 69.		

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	Corioveste II De Heugden	Corioveste III De Heugden	Nedereind B.V.	Totaal
Hoofdsom leningen	748	760	235	1.743
Af: aflossingen ontvangen in boekjaar	-30	-35	-129	-194
Af: aflossingen voorgaande jaren	-209	-248	-112	-570
Bij/Af: waardeverandering verstrekte lening	0	0	5	5
Stand per 31 december	<b>509</b>	<b>476</b>	<b>0</b>	<b>985</b>

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

Aan VvE Corioveste II De Heugden & VvE Corioveste III De Heugden zijn in 2010 twee voorlopige leningen verstrekt. Voor beide leningen gold dat deze bestonden uit een lening met maximale hoofdsom van € 900.000. De per ultimo 2013 definitief door Woonpunt aan de geldnemers gestorte leningen bedragen respectievelijk € 748.209 (Corioveste II) en € 759.604 (Corioveste III). De leningen hebben een looptijd tot respectievelijk 4 januari 2034 en 4 januari 2032. Het schuldrestant wordt jaarlijks op basis van annuïteiten afgelost. De rente bedraagt voor beide leningen 5,3% met een renteconventie van 30/360. De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan Woonpunt toestemming gegeven voor de verstrekking van deze leningen u/g.

#### Hypothecaire lening u/g Nedereind B.V.

Op 4 februari 2009 is een leningovereenkomst met een recht van hypotheek gesloten tussen de schuldeiser Woonpunt en schuldenaar Nedereind B.V. voor een bedrag ad € 750.000 met een rente van 5%. De hypothecaire lening kent geen vaste looptijd. De looptijd van de hypothecaire lening loopt door tot en met de dag dat Nedereind de gronden die als zekerheid bij de hypothecaire lening zijn verstrekt heeft verkocht en geleverd. De hypothecaire lening is in 2017 door Woonpunt opgeëist en heeft een rechtszaak geopend tegen Nedereind B.V. De kantonrechter heeft Woonpunt in het gelijk gesteld, maar Nedereind B.V. is in hoger beroep gegaan bij de Rechtbank in 's Hertogenbosch. In februari 2022 is Nedereind B.V. door het gerechtshof 's Hertogenbosch in ongelijk gesteld. Naar aanleiding hiervan is een bij de notaris gesteld bedrag van € 123.000 uitbetaald aan Woonpunt. Begin 2023 heeft Nedereind B.V. het faillissement aangevraagd. Woonpunt is momenteel in overleg met de curator om vast te stellen of er nog ontvangsten verwacht kunnen worden. Uit voorzichtigheid zijn voorsnog de te ontvangen bedragen voor de restant hoofdsom, de verschuldigde rente en de provisie volledig voorzien.

<b>10.3.5 Derivaten</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
	<b>81.080</b>	<b>76.797</b>
Het verloop van derivaten is als volgt:		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand per 01 januari:		
Derivaten a.g.v doorzak	61.625	47.012
Derivaten a.g.v afkoop	15.172	15.673
Totaal		
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. doorzak	10.083	19.950
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. afkoop	0	0
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. doorzak	-5.298	-5.338
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. afkoop	-501	-501
Stand per 31 december:		
Derivaten a.g.v doorzak	66.409	61.625
Derivaten a.g.v afkoop	14.671	15.172
<b>Totaal derivaten</b>	<b>81.080</b>	<b>76.797</b>
Het aandeel van de derivaten met een looptijd korter dan 1 jaar is € 4.156.		

In 2022 zijn twee derivaten geherstructureerd middels een doorzakconstructie. In 2021 is 1 derivaat geherstructureerd door middel van een doorzaktransactie. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) van de leningen is als financiële vaste activa (uitgesteld hedgeresultaat) verantwoord.

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

<b>10.3.6 Overige vorderingen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Starters Renteregeling	103	123
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>103</b>	<b>123</b>

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand per 1 januari	123	145
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Starters Renteregeling	-20	-32
Af: Starters Renteregeling	0	10
Stand per 31 december	<b>103</b>	<b>123</b>

*Starters Renteregeling*

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



**VLOTTENDE ACTIVA**

(x € 1.000,-)

<b>10.4 VOORRADEN</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>168</b>
Het verloop van vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand per 1 januari	168	0
Investerings (inclusief aankoop)	0	168
Desinvesteringen	-168	0
Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	0	0
Waardevermeerderingen / -verminderingen verhuureenheden naar materiële vaste activa in exploitatie	0	0
Stand per 31 december	<b>0</b>	<b>168</b>

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

	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>	<b>616</b>	<b>614</b>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	614	828
<b>Mutaties</b>		
Investerings	1	1
Desinvesteringen	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	0	-215
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1</b>	<b>-214</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>616</b>	<b>614</b>

De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft grondpercelen op diverse locaties. Deze gronden zijn bestemd voor verkoop.

*Waardeverandering*

Woonpunt heeft de waardering van haar grondposities door een externe taxateur laten taxeren en indien van toepassing afgewaardeerd tot lagere actuele waarde.

<b>10.4.3 Overige voorraden</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Voorraad onderhoudsmaterialen	125	131
<b>Totaal overige voorraden</b>	<b>125</b>	<b>131</b>

**10.5 VORDERINGEN**

<b>10.5.1 Huurdebiteuren</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<i>Huurachterstanden</i>		
Zittende huurders	1.136	1.066
Vertrokken huurders	920	1.083
	<u>2.056</u>	<u>2.149</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Zittende huurders	111	114
Vertrokken huurders	1.959	2.071
	<u>2.070</u>	<u>2.186</u>
<i>Af: voorziening huurdebiteuren</i>		
Zittende huurders	-185	-186
Vertrokken huurders	-2.739	-3.030
	<u>-2.924</u>	<u>-3.215</u>
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b><u>1.202</u></b>	<b><u>1.119</u></b>

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 0,94% (in 2021 was dit 0,89%).

De voorziening voor dubieuze debiteuren is bepaald op basis van de collectief statische methode van de vorderingen. De onttrekkingen uit de voorziening betreffen niet verhaalbare vorderingen tot en met 2022. De hoogte is bepaald op basis van een ouderdomsanalyse van de vorderingen en vorderingen ondergebracht bij deurwaarders.

Het verloop van de voorziening huurdebiteuren is als volgt:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand per 1 januari	3.215	3.546
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-873	-939
Bij: Dotatie boekjaar	582	608
Stand per 31 december	<u>2.924</u>	<u>3.215</u>

<b>10.5.2 Overheid</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Vorderingen op gemeenten	72	27
<b>Totaal vorderingen op overheid</b>	<b><u>72</u></b>	<b><u>27</u></b>

<b>10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	753	625
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b><u>753</u></b>	<b><u>625</u></b>

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	2	3
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	751	622
Stand per 31 december	<u>753</u>	<u>625</u>

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

<b>10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Vennootschapsbelasting	1.832	0
<b>Belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b><u>1.832</u></b>	<b><u>0</u></b>

<b>10.5.4 Overige vorderingen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Overige vorderingen	43	44
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b><u>43</u></b>	<b><u>44</u></b>

<b>10.5.5 Overlopende activa</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Vooruitbetaald inzake aankoop materialen	5.635	0
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouvelle	437	413
Te vorderen rente	53	71
Te vorderen inzake schades	32	3
Nog te ontvangen Scharwijerveld	19	18
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	0	13
Overige posten	85	3
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b><u>6.260</u></b>	<b><u>521</u></b>

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

<b>10.6 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b><u>31-dec-2022</u></b>	<b><u>31-dec-2021</u></b>
Kas	1	1
Rekening-courant	4.839	16.214
Spaartegoeden	549	550
Kruispost	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b><u>5.389</u></b>	<b><u>16.765</u></b>

Conform Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment kan worden voldaan aan de verplichtingen voortkomend uit de derivatenportefeuille bij een 2% rentedaling (de stresstest). Uit de per ultimo 2022 uitgevoerde stresstest blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een 2% rentedaling op te kunnen vangen. Op deze datum was aan middelen gereserveerd € 58,0 miljoen. Dit is voldoende om te voldoen aan de interne en externe kaders.

Onderstaand een specificatie van de gereserveerde middelen:

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

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

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

**10.7 GROEPSVERMOGEN***10.7.1 Eigen vermogen*

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie: Per 31 december 2022 is in totaal € 1.163,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 1.291,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Woonpunt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 923 miljoen. Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit en aannames die ten grondslagen liggen aan de berekening van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

<b>10.8 VOORZIENINGEN</b>	<b><u>31-dec-2022</u></b>	<b><u>31-dec-2021</u></b>
<b>10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Saldo per 1 januari	7.962	558
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	28.734	22.083
Af: Onttrekking in het boekjaar	-17.410	-14.679
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
<b>Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b><u>19.286</u></b>	<b><u>7.962</u></b>

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

<b>10.8.2 Voorziening reorganisatie</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Saldo per 1 januari	194	150
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	60	273
Af: Onttrekking in het boekjaar	-114	-229
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
<b>Totaal voorziening reorganisatie</b>	<b><u>139</u></b>	<b><u>194</u></b>

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van de financiële afwikkeling beëindiging dienstverband als gevolg van de structuurwijziging. De verplichting komt voort uit artikel 2.13 van de CAO Woondiensten. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Verwacht wordt dat van dit bedrag per balansdatum een bedrag van € 138.669 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

<b>10.8.3 Overige voorzieningen</b>	<b><u>31-dec-2022</u></b>	<b><u>31-dec-2021</u></b>
Voorziening uitgestelde beloningen	234	282
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	384	372
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b><u>618</u></b>	<b><u>655</u></b>

<b>10.8.3.1 Voorziening uitgestelde beloningen</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Saldo per 1 januari	282	308
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	-28	0
Af: Onttrekking in het boekjaar	-20	-26
<b>Totaal voorziening uitgestelde beloningen</b>	<b><u>234</u></b>	<b><u>282</u></b>

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubilea-uitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2022 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,20%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 29.618 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

<b>10.8.3.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Saldo per 1 januari	372	442
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	40	-37
Af: Onttrekking in het boekjaar	-29	-33
<b>Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</b>	<b><u>384</u></b>	<b><u>372</u></b>

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van het loopbaanontwikkelingsbudget waar werknemers van Woonpunt op grond van CAO-bepalingen recht op hebben. Bij het bepalen van deze voorziening wordt rekening gehouden met het personeelsbestand per 31-12-2022. De contante waarde van de voorziening is bepaald op basis van een onttrekking gebaseerd op een gemiddelde onttrekking van afgelopen vijf jaar, een gehanteerde disconteringspercentage van 3,18% en een indexering van 2,40%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 46.472 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

**10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN**

<b>10.9.1 Leningen overheid</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Leningen overheid	726	773
<b>Totaal leningen overheid</b>	<b>726</b>	<b>773</b>
<b>10.9.2 Leningen kredietinstellingen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Leningen kredietinstellingen	537.388	513.239
<b>Totaal leningen kredietinstellingen</b>	<b>537.388</b>	<b>513.239</b>

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

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2022			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	46	57.794	57.840
Opgenomen onder schulden op lange termijn	773	513.239	514.012
Totaal	819	571.033	571.852
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	90.000	90.000
Af: Niet opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Agio lening Vestia	0	0	0
Totaal gestorte leningen	0	90.000	90.000
Af: Aflossing	46	82.606	82.652
Af: Afgeloste deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Af: Vrijval op agio lening Vestia	0	188	188
Totaal aflossingen	46	82.794	82.840
Stand per 31 december 2022	773	578.239	579.012
Opgenomen onder schulden op korte termijn	47	40.851	40.898
Opgenomen onder schulden op lange termijn	726	537.388	538.114

Het agio lening Vestia is in 2021 ontstaan door de leningruil Vestia waarbij een lening met een marktconforme rente is geruild voor een lening met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen lening en de reële waarde van de van Vestia overgenomen lening. De toevoegingen is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post "overige organisatiekosten" en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen lening.

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

**Zekerheden**

Er is hypotheek gevestigd op ons bezit in de gemeente Eijsden-Margraten ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten. In ruil daarvoor verstrekt de gemeente leningen, of staat zij garant voor leningen welke Woonpunt heeft aangetrokken voor de financiering van activiteiten in de gemeente Eijsden-Margraten. Het totale leningbedrag dat onder deze hypothecaire zekerheid valt bedraagt ultimo 2022: € 27,3 miljoen. De overige leningen (€ 542,9 miljoen) zijn aangetrokken onder borgstelling van het WSW.

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

**Specificaties leningenportefeuille**

<b>Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2022</b>					
	Agio leningruil Vestia	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente- leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar		39.000	0	0	39.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar		71.849	24.000	0	95.849
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar		84.115	0	12.000	96.115
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar		6.720	0	0	6.720
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar		592	0	0	592
Looptijd langer dan 20 jaar		203.574	19.000	110.000	332.574
Subtotaal per 31 december 2022 exclusief agio leningruil Vestia		405.850	43.000	122.000	570.850
Looptijd langer dan 20 jaar	8.162				8.162
Totaal per 31 december 2022 inclusief agio leningruil Vestia	8.162	405.850	43.000	122.000	579.012

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

<b>Vastrentende leningen</b>		
	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Restschuld	405.850	362.127
Gemiddelde rente	2,90%	3,08%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	21,90	15,18

<b>Leningen met variabele rente</b>		
	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Restschuld	43.000	79.374
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	2,01%	-0,08%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,75%	3,80%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	20,35	26,95

<b>Basisrente-leningen</b>		
	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Restschuld	122.000	122.000
Gemiddelde rente	3,93%	4,00%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	34,07	35,07

<b>Totaal</b>		
	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Restschuld	570.850	563.502
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	3,05%	2,84%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,18%	3,38%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)	24,39	21,14
Reële waarde	609.252	803.746

<b>Rente</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Roll over/VHL, bandbreedte -/0,598% en 2,506%	43.000	74.000
0% - 1%	56.595	56.935
1%- 2%	48.518	48.179
2% - 3%	101.160	36.327
3% - 4%	194.239	174.946
4% - 5%	61.186	106.236
Meer dan 5%	66.152	66.879
<b>Totaal</b>	<b>570.850</b>	<b>563.502</b>

<b>Renteherzieningsperiode</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Geen	402.755	364.183
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden	43.000	74.000
Van 1 tot 5 jaar	0	94.695
Van 5 tot 10 jaar	94.503	30.624
Meer dan 10 jaar	30.592	0
<b>Totaal</b>	<b>570.850</b>	<b>563.502</b>

### Specificaties derivatenportefeuille

<b>Nominale waarde en eindjaar</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
	<b>Nominale waarde</b>	<b>Nominale waarde</b>
Eindjaar		
2022	0	6.000
2023	19.000	19.000
2024 - 2033	11.000	24.000
2044 - 2053	0	0
2054 - 2063	19.000	31.000
<b>Eindtotaal</b>	<b>49.000</b>	<b>80.000</b>

In het kader van de optimalisatie van de financieringsportefeuille en een optimalisatie van het risicoprofiel heeft Woonpunt in 2022 twee derivaten laten doorgezakken. Er zijn geen nieuwe derivaten afgesloten.

<b>Marktwaardegevoeligheid</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Marktwaarde	-7.775	-46.701
Marktwaarde +/- 200 BP	-24.441	-104.935
Gemiddelde looptijd (in jaren)	12,26	10,57
Gemiddelde rente	4,40%	4,56%

<b>Naar geldgever</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2022</b>
	<b>Nominale waarde</b>	<b>Marktwaarde</b>
Deutsche Bank	11.000	-6.864
ING	38.000	-911
<b>Totaal</b>	<b>49.000</b>	<b>-7.775</b>

<b>Naar ingangsjaar</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Lopend	30.000	61.000
2023	19.000	19.000
<b>Totaal</b>	<b>49.000</b>	<b>80.000</b>

### Effectiviteit

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

### Reële waarde

De waardering (bepaling van de marktwaarde) van de leningenportefeuille van Woonpunt is de contante waarde gebaseerd op de Euriborcurve (6M, 3M of 1W). Hierbij zijn de leningen gewaardeerd tot aan het eerstvolgende evenement (spreadherziening, renteherziening of eindaflossing). Bij de basisrenteleningen is de contante waarde van de basisrente tot einde looptijd meegenomen. Bij het contant maken is rekening gehouden met een liquiditeitsopslag. Deze liquiditeitsopslag is gebaseerd op de markttarieven ultimo 2022.



<b>10.9.3 Novaties</b>	<b><u>31-dec-2022</u></b>	<b><u>31-dec-2021</u></b>
Novaties	62.754	56.650
<b>Novaties</b>	<b><u>62.754</u></b>	<b><u>56.650</u></b>
Het verloop van de novaties is als volgt:	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Stand per 1 januari		
Opgenomen onder schulden op korte termijn	4.975	5.137
Opgenomen onder schulden op lange termijn	56.650	41.876
Totaal	<u>61.625</u>	<u>47.012</u>
Mutaties:		
Bij: Novaties a.g.v. doorzak in het boekjaar	10.083	19.950
Af: Vrijval	<u>-5.298</u>	<u>-5.338</u>
	4.784	14.612
Stand per 31 december	<u>66.409</u>	<u>61.625</u>
Opgenomen onder schulden op korte termijn	3.655	4.975
Opgenomen onder schulden op lange termijn	62.754	56.650

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

<b>10.9.4 Overige schulden</b>	<b><u>31-dec-2022</u></b>	<b><u>31-dec-2021</u></b>
Waarborgsommen	141	154
Rente waarborgsommen	4	5
<b>Totaal overige schulden</b>	<b><u>145</u></b>	<b><u>159</u></b>

**10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN**

(x € 1.000,-)

<b>10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	40.898	57.840
Aflossingsverplichting novaties	3.655	4.975
<b>Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	<b>44.553</b>	<b>62.815</b>

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

<b>10.10.2 Schulden aan leveranciers</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Schulden aan leveranciers	3.937	3.150
<b>Totaal schulden aan leveranciers</b>	<b>3.937</b>	<b>3.150</b>

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

<b>10.10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	46	3
<b>Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>46</b>	<b>3</b>

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	1	3
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	45	0
Stand per 31 december	<b>46</b>	<b>3</b>

<b>10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Vennootschapsbelasting	865	2.379
Loonheffing	550	435
Sociale lasten	209	158
Omzetbelasting	4.676	3.337
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>6.299</b>	<b>6.310</b>

<b>10.10.5 Overige schulden</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>647</b>	<b>646</b>

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	647	646
Stand per 31 december	<b>647</b>	<b>646</b>

**10.10.6 Overlopende passiva**

Dit betreft vooruit ontvangen bedragen voor baten die ten gunste van het volgende boekjaar komen alsmede nog te betalen bedragen terzake van lasten die aan het afgelopen boekjaar zijn toegerekend.

	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.093	5.789
Vooruitontvangen subsidies	1.765	1.099
Vooruitontvangen huren	1.594	1.679
Nog te betalen onderhoudskosten	1.337	2.960
Nog niet opgenomen verlofuren	452	433
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouville B.V.	437	413
Nog niet vervallen rente derivaten	241	741
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	167	145
Nog te betalen inzake schades	166	251
Nog te betalen taxatiekosten	138	59
Nog te betalen kosten algemeen beheer	101	13
Nog te betalen verhuurderbijdrage huurcommissie	38	0
Nog te betalen huisvestingskosten	35	7
Nog te betalen personeelskosten	23	6
Nog te betalen advieskosten	9	53
Nog te betalen kosten ICT	1	5
Te betalen rente rc-banken	0	19
Nog te betalen rente disagio WSW	0	0
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	20	16
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>12.617</b>	<b>13.688</b>

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

## 10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

(x € 1.000,-)

### 10.11.1 Operational leases

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

Te betalen binnen één jaar	407
Te betalen tussen één en vijf jaar	165
Te betalen na vijf jaar	0

### 10.11.2 Investeringsverplichtingen

Per balansdatum heeft Woonpunt voor een tweetal nieuwbouw projecten en een zestal renovatie projecten verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 36,2 miljoen. Van deze verplichting is € 15,6 miljoen ten laste van 2022 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2022 resteert een verplichting van € 20,6 miljoen.

### 10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 1,51 miljoen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

### 10.11.4 Heffing Saneringsfonds

Woonpunt zal tot en met 2027 naar verwachting in totaal € 0 moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Over 2022 is geen saneringsheffing geheven.

### 10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommieerd obligo in de vorm van een variable lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonpunt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,28 miljoen) en het gecommiteerde obligo middels een obligolening van € 14,89 miljoen.

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

### 10.11.6 Bankgaranties

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

### 10.11.7 Ketenaansprakelijkheid

Woonpunt kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Indien er aanwijzingen zijn dat de corporatie zal worden aangesproken dan wordt voor dit risico een voorziening getroffen.

### 10.11.8 Overname verplichting

In een driepartijenovereenkomst met Triodos Bank N.V. en de Coöperatieve Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht U.A., heeft Woonpunt zich verplicht om, indien daartoe door de bank wordt verzocht, het complex van Vernieuwend Wonen inclusief de gemeenschappelijke voorzieningen en grond aan te kopen en over te nemen. Het complex bestaat uit 79 woningen en gemeenschappelijke ruimten. Overname zal plaatsvinden tegen schuldrest met een maximum van 11 x de jaarhuur. De verwachte overnameprijs is € 4,4 miljoen.

### 10.11.9 Fiscale eenheid vennootschapsbelasting en btw:

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

### 10.11.10 Slimmer kopen

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

### 10.11.11 Claims

Woonpunt heeft geen claims of aansprakelijkheden van aanzienlijke omvang uitstaan.

## 10.12 VERBONDEN PARTIJEN

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

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

## 11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000,-)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
In de functionele winst- en verliesrekening worden de kosten gesplitst in direct toerekenbare kosten en indirect toerekenbare kosten. De indirect toerekenbare kosten worden onderverdeeld in personeelskosten en overige bedrijfslasten en middels een kostenverdeelstaat toegerekend naar de individuele winst- en verliesrekening posten.		
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	462	421
Afschrijving overige zaken in exploitatie	0	0
Totale afschrijving	<u>462</u>	<u>421</u>

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

<b>Personeelskosten</b>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lonen en salarissen inclusief vakantietoeslag	9.985	9.153
Sociale lasten	1.538	1.325
Pensioenpremie	1.202	1.053
Inhuur personeel	2.715	3.173
Overige personeelskosten	707	668
Toegerekende personeelskosten aan ERP	-147	0
Toegerekende personeelskosten aan materiële vaste activa	-1.128	-682
Totaal personeelskosten	<u>14.872</u>	<u>14.690</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	847	753
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.618	4.447
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.427	6.057
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	382	901
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	84	123
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	160	5
Overige organisatiekosten	0	108
Leefbaarheid	2.355	2.295
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>14.872</u>	<u>14.690</u>

### Werknemers

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 180 werknemers (2021: 172) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 168,21 (2021: 159,44). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

<b>Overige bedrijfslasten</b>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Automatiseringskosten	2.023	1.923
Kosten algemeen beheer	1.629	1.186
Huisvestingskosten	1.028	974
Kosten nieuw ERP systeem	343	0
Advieskosten	214	214
Overige exploitatielasten	0	0
Totaal overige bedrijfslasten	<u>5.237</u>	<u>4.297</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	327	223
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.508	1.242
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.367	1.822
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	165	312
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	28	27
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	51	2
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	790	668
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	<u>5.237</u>	<u>4.297</u>

<b>11.1 Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>11.1.1 Huuropbrengsten</b>		
Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	114.631	113.407
Af: Huurderving wegens leegstand	-3.696	-3.126
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-81	-98
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>110.854</b>	<b>110.184</b>

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eijsden-Margraten	4.389	4.352
Gulpen-Wittem	2.790	2.788
Heerlen	32.799	32.287
Maastricht	59.699	59.715
Meerssen	693	692
Sittard-Geleen	9.498	9.366
Stein	369	364
Vaals	70	74
Valkenburg aan de Geul	545	546
	<b>110.854</b>	<b>110.184</b>

<b>11.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overige goederen, leveringen en diensten	4.699	4.523
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud	939	936
Vergoedingen glasverzekering eigen risico	183	183
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	87	96
	5.908	5.738
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid abonnement huurdersonderhoud	-20	-17
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid glasverzekering eigen risico	-4	-3
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-2	-8
	-26	-28
Saldi te verrekenen met huurders	-716	-624
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>5.167</b>	<b>5.086</b>

De post 'opbrengsten servicecontracten' betreft vergoedingen welke de huurders boven de (netto-)huurprijs betalen voor onder meer stookkosten, algemeen water- en elektriciteitsverbruik, onderhoud groenvoorziening, abonnement huurdersonderhoud en glasverzekering eigen risico. De vaststelling van de hoogte van de vergoedingen geschiedt op basis van ramingen. Jaarlijks vindt voor de overige goederen, leveringen en diensten achteraf een verrekening met de huurders plaats, zodat deze post voor de exploitatie budgettair neutraal verloopt.

<b>11.1.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.984	3.900
Kosten onderhoudsabonnement	510	385
Glasverzekering eigen risico	166	155
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	102	93
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	4.762	4.533
De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	847	753
Overige bedrijfslasten	327	223
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	1.174	976
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>5.936</b>	<b>5.509</b>

<b>11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	225	232
Kosten energiebedrijven inzake leegstand	-22	211
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	102	84
Aftopping kosten leveringen en diensten	95	98
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	107	122
<b>Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>507</b>	<b>747</b>
De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	4.618	4.447
Overige bedrijfslasten	1.508	1.242
<b>Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>6.125</b>	<b>5.689</b>
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>6.633</b>	<b>6.436</b>
<b>11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	15.792	12.663
Planmatig en contractonderhoud	19.229	18.073
<b>Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>35.021</b>	<b>30.736</b>
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	6.427	6.057
Overige bedrijfslasten	2.367	1.822
<b>Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>8.794</b>	<b>7.880</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>43.815</b>	<b>38.615</b>
<b>11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Verhuurderheffing	6.996	9.393
Belastingen	6.365	5.856
Verzekeringen	703	547
Kosten algemeen beheer	571	517
Vervolgingskosten	242	136
Contributie landelijke federatie	94	90
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	75	73
Verhuurderbijdrage huurcommissie	38	35
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24	15
<b>Totaal direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>15.108</b>	<b>16.662</b>
De indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Personeelskosten	382	901
Overige bedrijfslasten	165	312
<b>Totaal indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>547</b>	<b>1.214</b>
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>15.655</b>	<b>17.876</b>
<b>11.2 Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit de verkochte nieuwbouwwoningen en voorraad grond en is als volgt te specificeren:		
11.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	416
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	22	-7
11.2.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
<b>Totaal indirect toegerekende organisatiekosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>30</b>	<b>409</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>11.3 Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit verkopen van onroerende en roerende zaken in exploitatie en is als volgt te specificeren:		
11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.241	13.341
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-84	-123
Overige bedrijfslasten	-28	-27
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	-112	-150
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-950	-11.266
<b><u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u></b>	<b><u>179</u></b>	<b><u>1.925</u></b>
<b>11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-6.377	-1.152
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-28.108	-21.188
Voorraden:		
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	-215
Korting Verhuurderheffing	0	0
<b><u>Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>	<b><u>-34.485</u></b>	<b><u>-22.555</u></b>
<b>11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-85.304	156.983
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-15.748	9.668
<b><u>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u></b>	<b><u>-101.052</u></b>	<b><u>166.651</u></b>
<b>11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Waardeverandering DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
<b><u>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>11.5 Overige activiteiten</b>		
<b>11.5.1 Opbrengst overige activiteiten</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Vergoeding administratie leveringen en diensten	174	176
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	142	140
Opbrengst zendmasten	59	60
Opbrengst warmtewet	45	43
Overige opbrengsten	43	93
<b><u>Totaal opbrengst overige activiteiten</u></b>	<b><u>463</u></b>	<b><u>513</u></b>

<b>11.5.2 Kosten overige activiteiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	431	444
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>431</u>	<u>444</u>
De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	160	5
Overige bedrijfslasten	51	2
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>211</u>	<u>7</u>
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b><u>641</u></b>	<b><u>452</u></b>
<b>11.6 Overige organisatiekosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Obligoheffing	278	370
Accountantskosten	259	243
Kosten RvC	92	72
Kosten treasury	46	63
Volkshuisvestelijke bijdrage overname lening Vestia	0	8.350
Kosten algemeen beheer	0	0
Totaal direct toerekenbare overige organisatiekosten	<u>676</u>	<u>9.099</u>
De indirect toerekenbare overige organisatiekosten te verdelen in:		
Personeelskosten	0	108
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toerekenbare overige organisatiekosten	<u>0</u>	<u>109</u>
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b><u>676</u></b>	<b><u>9.208</u></b>
<b>11.7 Leefbaarheid</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	629	808
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	2.355	2.295
Overige bedrijfslasten	790	668
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	<u>3.146</u>	<u>2.963</u>
<b>Totaal kosten leefbaarheid</b>	<b><u>3.775</u></b>	<b><u>3.771</u></b>

## HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	2022	2021
1. Controle van de jaarrekening	220	203
2. Andere controlewerkzaamheden	39	45
3. Fiscale advisering	0	0
4. Andere niet-controlediensten	0	0
Totale honoraria onafhankelijk accountant	<u>259</u>	<u>248</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonpunt en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

**11.8 Financiële baten en lasten**

<b>11.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	5	90
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>90</u></b>
<b>11.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rente lening Corioveste II De Heugden	27	29
Rente lening Corioveste III De Heugden	25	27
<b>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b><u>52</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b>11.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	51	44
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b><u>51</u></b>	<b><u>44</u></b>



<b>11.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	16.859	15.870
Rente swaps	2.170	4.000
Rente afkoop derivaten	501	501
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	181	180
Rente op uitgezette middelen	61	115
Agio overname lening Vestia	-188	-5
Overige rente	0	0
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>19.584</b>	<b>20.661</b>

<b>11.9 Belastingen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	-3.865	-2.379
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voorgaande boekjaren	812	0
Mutatie latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie	0	278
Mutatie latentie betreffende leningen o/g	0	-35
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-587	-686
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	0	-2.346
Mutatie latentie agio leningruil Vestia	-1.051	1.051
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-4.690</b>	<b>-4.118</b>

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

1. De definitief ontvangen WOZ-waarden verwerkt bij de aangifte VPB 2021 heeft geresulteerd in een lagere verliesverrekening in 2021 ad. € 2,0 miljoen. Dit leidt tot een hogere belastinglast ad. € 0,5 miljoen.
2. De in voorgaande jaren ten laste van de aangiften VPB verantwoorde kosten verlofrenchten worden door de fiscus niet geaccepteerd. Dit resulteert in een hogere belastinglast ad. € 0,1 miljoen.
3. De in voorgaande jaren ontvangen korting verhuurderheffing moeten door recente uitspraken van de Belastingdienst fiscaal ten gunste van de projecten worden gebracht. Bij de aangifte zijn deze ontvangen korting verhuurderheffing ad. € 5,8 miljoen fiscaal verwerkt als opbrengst. De correctie resulteert in een lagere belastinglast ad. € 1,4 miljoen.

*Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:*

Het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De afwijkende effectieve belastingdruk ad. -4,0% (2021: 2,5%) wordt veroorzaakt door de fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-116.286	161.897
Permanente verschillen:		
Deelnemingsvrijstelling	836	-2.020
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	15.199	12.799
Gemengde kostenaftrek	39	35
Investeringsaftrek	0	-12
Totaal permanente verschillen	16.075	10.801
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijving Vastgoed in exploitatie	-1.865	-2.269
Afschrijving Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	132	44
Verkoopresultaat Vastgoed in exploitatie	208	-1.217
Verkoopresultaat Voorraad	0	0
Dotatie herinvesteringsreserve	-420	-2.427
Correctie waardeverandering Vastgoed in exploitatie	135.806	-139.090
Correctie onderhoud-verbetering	-14.350	-10.092
Correctie overige personeelskosten	20	-3
Vrijval disagio	-4.175	4.037
Totaal tijdelijke verschillen	115.356	-151.017
Belastbare winst	15.144	21.680
Verliesverrekening	0	-12.065
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>15.144</b>	<b>9.616</b>

<b>11.10 Resultaat deelnemingen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	-830	2.002
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	-6	18
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-836</b>	<b>2.020</b>

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

**11.11 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

## 12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b>A C T I V A</b>		<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.558	7.654
		<b>7.558</b>	<b>7.654</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	2.001.420	2.086.252
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	177.244	193.079
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	11.976	7.135
		<b>2.190.640</b>	<b>2.286.467</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>			
	10.3 / 14.3.1		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1.1	170	985
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.1.2	7.582	7.582
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Andere deelnemingen		0	0
Latente belastingvorderingen	10.3.3	2.934	4.571
Leningen u/g	10.3.4	985	1.173
Derivaten	10.3.5	81.080	76.797
Overige vorderingen	10.3.6	103	123
		<b>93.036</b>	<b>91.413</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b><u>Voorraden</u></b>			
	10.4 / 14.3.2		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	168
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.3.2.1	273	273
Overige voorraden	10.4.3	125	131
		<b>398</b>	<b>571</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>			
	10.5 / 14.3.2		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.202	1.119
Overheid	10.5.2	72	27
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	753	625
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	1.832	0
Overige vorderingen	10.5.5	43	44
Overlopende activa	14.3.2.2	5.823	108
		<b>9.726</b>	<b>1.925</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>			
	14.3.3	2.927	14.341
<b>T O T A A L A C T I V A</b>		<b>2.304.284</b>	<b>2.402.371</b>

**BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (voor resultaatbestemming)**

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
<b><u>P A S S I V A</u></b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	14.3.4		
Herwaarderingsreserve	14.3.4.1	1.163.852	1.291.883
Overige reserves	14.3.4.2	571.593	285.783
Resultaat boekjaar	14.3.4.2	-120.977	157.779
		<b>1.614.467</b>	<b>1.735.444</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	19.286	7.962
Voorziening reorganisatie	10.8.2	139	194
Overige voorzieningen	10.8.3	618	655
		<b>20.043</b>	<b>8.810</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	10.9 / 14.3.5		
Leningen overheid	10.9.1	726	773
Leningen kredietinstellingen	10.9.2 / 14.3.5	536.791	512.642
Novaties	10.9.3	62.754	56.650
Overige schulden	10.9.4	145	159
		<b>600.416</b>	<b>570.223</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	10.10 / 14.3.6		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	44.553	62.815
Schulden aan leveranciers	10.10.2	3.937	3.150
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.6.1	1.695	1.695
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	46	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	6.299	6.310
Overige schulden	10.10.5	647	646
Overlopende passiva	14.3.6.2	12.181	13.274
		<b>69.358</b>	<b>87.894</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>		<b>2.304.284</b>	<b>2.402.371</b>

### 13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	110.854	110.184
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	5.167	5.086
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.936	-5.509
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.633	-6.436
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-43.815	-38.615
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-15.655	-17.876
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>43.983</b>	<b>46.834</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>	14.4.1		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.1	8	416
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.2	22	-7
Toegerekende organisatiekosten	14.4.1.3	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>30</b>	<b>409</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	1.241	13.341
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-112	-150
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-950	-11.266
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>179</b>	<b>1.925</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-34.485	-22.555
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	-101.052	166.651
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-135.538</b>	<b>144.097</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>	11.5 / 14.4.2		
Opbrengst overige activiteiten	14.4.2.1	466	516
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-641	-452
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-175</b>	<b>64</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.6	<b>-676</b>	<b>-9.208</b>
<b>Leefbaarheid</b>	11.7	<b>-3.775</b>	<b>-3.771</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>	11.8 / 14.4.3		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	5	90
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.4.3.1	18	22
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.4.3.2	27	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.4.3.3	-19.552	-20.626
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-19.501</b>	<b>-20.494</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-115.472</b>	<b>159.856</b>
<b>Belastingen</b>	11.9	<b>-4.690</b>	<b>-4.118</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	14.4.4	<b>-814</b>	<b>2.040</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-120.977</b>	<b>157.779</b>

## **14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021**

### **14.1 ALGEMENE TOELICHTING**

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

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

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

### **14.2 Financiële vaste activa**

#### *14.2.1 Deelnemingen*

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

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

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

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

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

#### *14.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen*

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

### 14.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022

(x € 1.000,-)

#### 14.3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

##### Deelnemingen

##### 14.3.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Woonpunt Projecten B.V.	170	985
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b><u>170</u></b>	<b><u>985</u></b>

Betreft de volgende deelnemingen:	Aandeel in het geplaatste kapitaal in %	Aandeel in het geplaatste kapitaal in €	Verkrijgingsprijs-deelneming
Woonpunt Projecten B.V., gevestigd te Maastricht	100	18	0
Het verloop van deze post is als volgt:		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		985	-1.056
Aandeel resultaat deelneming		-814	2.040
		<u>170</u>	<u>985</u>
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		0	0
Stand per 31 december		<u>170</u>	<u>985</u>

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

##### 14.3.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	7.582	7.582
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b><u>7.582</u></b>	<b><u>7.582</u></b>

De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	7.582	7.582
Mutatie in het boekjaar	0	0
Stand per 31 december	7.582	7.582
Af: Voorziening waardering lening u/g Woonpunt Projecten B.V.	0	0
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans	<u>7.582</u>	<u>7.582</u>

##### Woonpunt Projecten B.V.

Per 2 januari 2007 heeft Woonpunt een lening groot € 6.352.253,24 verstrekt aan Woonpunt Projecten B.V.

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

##### 14.3.2 Voorraden

##### 14.3.2.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>273</u>	<u>273</u>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Stand per 1 januari</b>	273	488
<b>Mutaties</b>		
Investerings	0	0
Desinvesterings	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	0	-215
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>-215</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>273</u></b>	<b><u>273</u></b>

##### 14.3.2 Vorderingen

##### 14.3.2.2 Overlopende activa

	<u>31-dec-2022</u>	<u>31-dec-2021</u>
Vooruitbetaald inzake aankoop materialen	5.635	0
Te vorderen rente	52	71
Te vorderen inzake schades	32	3
Nog te ontvangen Scharwijerveld	19	18
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	0	13
Overige posten	85	3
<b>Overlopende activa</b>	<b><u>5.823</u></b>	<b><u>108</u></b>

<b>14.3.3 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Kas	1	1
Rekening-courant	2.926	14.341
Spaartegoeden	0	0
Kruispost	0	0
	<b>2.927</b>	<b>14.341</b>

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

#### 14.3.4 EIGEN VERMOGEN

<b>14.3.4.1 Herwaarderingsreserve</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.291.883</b>	<b>1.135.051</b>
<b>Mutaties:</b>		
Herwaardering	-123.125	158.691
Verkopen	-494	-1.859
Sloop	-4.412	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-128.031</b>	<b>156.832</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.163.852</b>	<b>1.291.883</b>

<b>14.3.4.2 Overige reserves</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>443.561</b>	<b>442.614</b>
<b>Mutaties:</b>		
Resultaat	-120.977	157.779
Herwaardering	123.125	-158.691
Verkopen	494	1.859
Sloop	4.412	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>7.054</b>	<b>947</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>450.616</b>	<b>443.561</b>

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 07 juni 2022.

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

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het negatieve resultaat over 2022 ad € 121,0 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten laste van de overige reserve.

#### 14.3.5 LANGLOPENDE SCHULDEN

Voor het verloop van de leningen kredietinstellingen wordt verwezen naar paragraaf 10.9.2. Het verschil betreft de door Stientra Nouvelle B.V. aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekte hypothecaire lening van € 597.383. In 2022 heeft op deze lening geen mutatie plaatsgevonden.

#### 14.3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

<b>14.3.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.695	1.695
<b>Totaal schulden aan groepsmaatschappijen</b>	<b>1.695</b>	<b>1.695</b>

<b>14.3.6.2 Overlopende passiva</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.093	5.789
Vooruitontvangen subsidies	1.765	1.099
Vooruitontvangen huren	1.594	1.679
Nog te betalen onderhoudskosten	1.337	2.960
Nog niet opgenomen verlofuren	452	433
Nog niet vervallen rente derivaten	241	741
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	167	145
Nog te betalen inzake schades	166	251
Nog te betalen taxatiekosten	138	59
Nog te betalen kosten algemeen beheer	101	13
Nog te betalen verhuurderbijdrage huurcommissie	38	0
Nog te betalen huisvestingskosten	35	7
Nog te betalen personeelkosten	23	6
Nog te betalen advieskosten	9	53
Nog te betalen ICT kosten	1	5
Te betalen rente rc-banken	0	19
Nog te betalen rente disagio WSW	0	0
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	20	16
<b>Overlopende passiva</b>	<b>12.181</b>	<b>13.274</b>

<b>14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>14.4.1 Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit de verkochte nieuwbouwwoningen en voorraad grond en is als volgt te specificeren:		
14.4.1.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	416
14.4.1.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	22	-7
14.4.1.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelkosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	0	0
<b><u>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>	<b><u>30</u></b>	<b><u>409</u></b>
<b>14.4.2.1 Opbrengst overige activiteiten</b>		
Vergoeding administratie leveringen en diensten	174	176
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	142	140
Opbrengst zendmasten	59	60
Opbrengst warmtewet	45	43
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	3	3
Overige opbrengsten	43	93
<b><u>Totaal opbrengst overige activiteiten</u></b>	<b><u>466</u></b>	<b><u>516</u></b>
<b>14.4.3.1 Opbrengst van vorderingen dit tot de vaste activa behoren en effecten</b>		
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	-34	-34
Rente lening Corioveste II De Heugden	27	29
Rente lening Corioveste III De Heugden	25	27
<b><u>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</u></b>	<b><u>18</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>14.4.3.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	27	20
<b><u>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u></b>	<b><u>27</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>14.4.3.3 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	16.835	15.846
Rente swaps	2.170	4.000
Agio afkoop derivaten	501	501
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	181	180
Rente op uitgezette middelen	53	104
Agio overname lening Vestia	-188	-5
Overige rente	0	0
<b><u>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</u></b>	<b><u>19.552</u></b>	<b><u>20.626</u></b>
<b>14.4.4 Resultaat deelnemingen</b>		
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	-814	2.040
<b><u>Totaal resultaat deelnemingen</u></b>	<b><u>-814</u></b>	<b><u>2.040</u></b>

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

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



## 15 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

### 15.1 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b>A C T I V A</b>	<b>31-dec-2022</b>	<b>31-dec-2021</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.558	7.654
	<b>7.558</b>	<b>7.654</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.001.420	2.086.252
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.976	7.135
	<b>2.013.396</b>	<b>2.093.388</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	1.701	2.938
Leningen u/g	985	1.050
Derivaten	81.080	76.797
Overige vorderingen	103	123
Interne lening	24.950	29.200
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	168.324	180.932
	<b>277.143</b>	<b>291.040</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><u>Voorraad</u></b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	168
Overige voorraden	117	123
	<b>117</b>	<b>291</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	1.157	1.027
Overheid	32	27
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.722	0
Overige vorderingen	43	44
Overlopende activa	5.817	108
	<b>8.772</b>	<b>1.207</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>		
	<b>-5.312</b>	<b>6.204</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<b>2.301.674</b>	<b>2.399.784</b>

**ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (voor resultaatbestemming) DAEB**

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b><u>P A S S I V A</u></b>	<b><u>31-dec-2022</u></b>	<b><u>31-dec-2021</u></b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	1.097.851	1.210.649
Overige reserves	637.593	367.016
Resultaat boekjaar	-120.977	157.779
	<b>1.614.467</b>	<b>1.735.444</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.286	7.962
Voorziening reorganisatie	130	182
Overige voorzieningen	582	615
	<b>19.998</b>	<b>8.759</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid	726	773
Leningen kredietinstellingen	536.791	512.642
Novaties	62.754	56.650
Overige schulden	26	26
	<b>600.296</b>	<b>570.090</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	44.553	62.815
Schulden aan leveranciers	3.748	2.961
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.918	5.931
Overige schulden	675	654
Overlopende passiva	12.017	13.129
	<b>66.912</b>	<b>85.490</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>	<b>2.301.674</b>	<b>2.399.784</b>

## 15.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>		
Huuropbrengsten	102.527	101.632
Opbrengsten servicecontracten	4.893	4.836
Lasten servicecontracten	-5.595	-5.217
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.134	-5.939
Lasten onderhoudsactiviteiten	-41.580	-36.246
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.073	-17.237
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>39.038</b>	<b>41.829</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	851	1.904
Toegerekende organisatiekosten	-104	-139
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-599	-1.697
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>149</b>	<b>67</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.485	-22.340
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-85.304	156.983
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-119.789</b>	<b>134.644</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>		
Opbrengst overige activiteiten	247	295
Kosten overige activiteiten	-594	-411
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-347</b>	<b>-115</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-655</b>	<b>-9.182</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-3.775</b>	<b>-3.771</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	52	56
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.546	-20.602
Rentebaten interne lening	584	804
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-18.884</b>	<b>-19.723</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-104.262</b>	<b>143.749</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-4.107</b>	<b>-3.440</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat niet-DAEB</b>	<b>-12.608</b>	<b>17.469</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-120.977</b>	<b>157.779</b>

### 15.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022 DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	102.631	102.008
Vergoedingen	3.942	3.725
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	842	1.195
Rente ontvangsten	647	883
Saldo ingaande kasstromen	108.062	107.811
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-15	-21
Personeelsuitgaven	-12.083	-11.061
Onderhoudsuitgaven	-37.249	-29.333
Overige bedrijfsuitgaven	-20.035	-18.814
Renteuitgaven	-19.400	-20.841
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-349	-473
Verhuurderheffing	-6.996	-9.393
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-604	-530
Vennootschapsbelasting	-6.070	0
Saldo uitgaande kasstromen	-102.801	-90.466
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.261</b>	<b>17.345</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	1.825	1.917
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.825	1.917
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-8.071	-1.954
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-21.192	-13.059
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	-1.114
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-601	-263
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-404	-126
Externe kosten bij verkoop	-16	-3
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-30.284	-16.519
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-28.459	-14.602
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	4.250	11.000
Ontvangsten overig	89	85
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-5	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	4.334	11.085
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>-24.125</b>	<b>-3.517</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	90.000	43.774
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-82.652	-47.646
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	-17.046
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.348</b>	<b>-20.918</b>
Mutatie liquide middelen	-11.516	-7.090
Beginstand liquide middelen	6.204	13.294
Mutatie liquide middelen	-11.516	-7.090
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>-5.312</b>	<b>6.204</b>

## 15.4 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b><u>A C T I V A</u></b>	<b><u>31-dec-2022</u></b>	<b><u>31-dec-2021</u></b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	177.244	193.079
	<u>177.244</u>	<u>193.079</u>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	170	985
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.582	7.582
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	1.233	1.633
Leningen u/g	0	123
Overige vorderingen	0	0
	<u>9.167</u>	<u>10.505</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><u>Voorraad</u></b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	273	273
Overige voorraden	7	8
	<u>280</u>	<u>280</u>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	44	92
Overheid	40	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	753	625
Belastingen en premies sociale verzekeringen	110	0
Overige vorderingen	29	8
Overlopende activa	17	0
	<u>993</u>	<u>725</u>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>8.240</b>	<b>8.137</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<b><u>195.924</u></b>	<b><u>212.727</u></b>

## ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

### P A S S I V A

31-dec-2022

31-dec-2021

#### EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	66.001	81.234
Overige reserves	114.931	82.229
Resultaat boekjaar	-12.608	17.469
	<b>168.324</b>	<b>180.932</b>

#### VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening reorganisatie	8	12
Overige voorzieningen	36	39
	<b>45</b>	<b>51</b>

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

Overige schulden	119	133
Interne lening	24.950	29.200
	<b>25.069</b>	<b>29.333</b>

#### KORTLOPENDE SCHULDEN

Aflossingsverplichting langlopende schulden	0	0
Schulden aan leveranciers	190	189
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.695	1.695
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	45	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	380	379
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	175	145
	<b>2.486</b>	<b>2.411</b>

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

195.924

212.727

## 15.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>		
Huuropbrengsten	8.327	8.552
Opbrengsten servicecontracten	274	250
Lasten servicecontracten	-341	-292
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-499	-497
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.235	-2.370
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-582	-639
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.944</b>	<b>5.005</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	416
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	22	-7
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>30</b>	<b>409</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	390	11.437
Toegerekende organisatiekosten	-8	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-352	-9.569
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>30</b>	<b>1.858</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.748	9.668
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-15.748</b>	<b>9.453</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>		
Opbrengst overige activiteiten	219	221
Kosten overige activiteiten	-47	-41
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>172</b>	<b>180</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-21</b>	<b>-26</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	5	90
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-34	-34
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6	-24
Rentelasten interne lening	-584	-804
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-617</b>	<b>-771</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-11.210</b>	<b>16.107</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-584</b>	<b>-678</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>-814</b>	<b>2.040</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-12.608</b>	<b>17.469</b>

## 15.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022 Niet-DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huren	8.388	8.735	
Vergoedingen	151	190	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	172	195	
Rente ontvangsten	-33	-14	
Saldo ingaande kasstromen	8.678	9.106	
<b>Uitgaven:</b>			
Erfpacht	0	0	
Personeelsuitgaven	-718	-623	
Onderhoudsuitgaven	-941	-1.877	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.251	-1.897	
Renteuitgaven	-602	-828	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	-4	
Verhuurderheffing	0	0	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0	
Vennootschapsbelasting	-330	0	
Saldo uitgaande kasstromen	-3.846	-5.229	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.832</b>	<b>3.877</b>	
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	399	12.249	
Verkoopontvangsten grond	8	416	
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	407	12.665	
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-61	-8	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-943	-209	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	0	0	
Externe kosten bij verkoop	-10	-264	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-1.014	-481	
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-607	12.184	
<b>FVA</b>			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	128	0	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	128	0	
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>-479</b>	<b>12.184</b>	
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0	
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-4.250	-11.000	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.250</b>	<b>-11.000</b>	
Mutatie liquide middelen	103	5.061	
Beginstand liquide middelen	8.137	3.076	
Mutatie liquide middelen	103	5.061	
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>8.240</b>	<b>8.137</b>	



## 16 VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De WNT is van toepassing op Woonpunt. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2022: € 203.000. Voor woningcorporaties is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 van toepassing. Op grond van deze regeling zijn de bezoldigingen van directeuren/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima verbonden. De regeling kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is.

De bezoldiging van een topfunctionaris van een toegelaten instelling bedraagt (tenzij sprake is van overgangsrecht) in 2022 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	101.000
B	115.000
C	127.000
D	136.000
E	158.000
F	181.000
G	203.000
H	216.000

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Ingeval het dienstverband korter dan een jaar en/of in deeltijd is, dient de bezoldigingsnorm naar rato te worden herrekend.

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is gesteld op 15% (voorzitter) en 10% leden. De Algemene Ledenvergadering van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) heeft op 20 april 2015 een maximale bezoldiging vastgesteld voor de voorzitter en leden van de R.v.C. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT2. De Algemene Ledenvergadering heeft de maximale norm voor 2022 vastgesteld op € 16.240 voor de leden en € 24.360 voor de voorzitter. Op grond van artikel 6 van de VTW-statuten is de vastgestelde norm bindend voor alle toezichthouders die lid zijn van de VTW.

De WNT is van toepassing op Woonpunt. Het voor Woonpunt toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor toegelaten instellingen volkshuisvesting, klasse G. Woonpunt concludeert dat alle topfunctionarissen, rekening houdende met overgangsrecht, een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT grenzen valt.

Op grond van het voorgaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Woonpunt.

**2022**

**2021**

### Bezoldiging topfunctionarissen

#### Leidinggevende topfunctionarissen in dienstverband

Naam	Hazeu W.N.	Hazeu W.N.
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 31-12-2022	1-4-2021 t/m 31-12-2021
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	148.425
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.756	134.629
Beloningen betaalbaar op termijn	18.990	13.746
Totale bezoldiging	<u>202.746</u>	<u>148.375</u>

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

#### Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstverband

Naam	A.M.J. Mans
Functie	Waarnemend Bestuurder
Periode functievervulling	1-1-2021 t/m 31-3-2021
Aantal kalendermaanden functievervulling	3
Omvang dienstverband in uren	469
Maximum uurtarief	199
Individueel toepasselijke maximum per jaar	63.000
Werkelijk uurtarief lager dan maximum uurtarief	Ja
Bezoldiging	65.660
Totale bezoldiging per jaar	<u>65.660</u>

De bezoldiging over 2021 is hoger dan het individueel toepasselijk maximum. De totale bezoldiging over de 2-4-2020 tot en met 31-3-2021 bedraagt € 229.460 en is lager dan het individueel toepasselijk maximum over de betreffende periode € 284.700.

*Toezichthoudende topfunctionarissen*

Naam	Borgers C.H.M.	Borgers C.H.M.
Functie	Lid RvC *	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 31-12-2022	1-1-2021 t/m 31-12-2021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.555	19.700
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>16.434</u>	<u>13.960</u>
Totale bezoldiging	<u>16.434</u>	<u>13.960</u>

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

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

Naam	Doedel H.	Doedel H.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 30-9-2022	1-1-2021 t/m 31-12-2021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.183	19.700
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>9.529</u>	<u>12.565</u>
Totale bezoldiging	<u>9.529</u>	<u>12.565</u>

Naam	Egberink H.G.M.	Egberink H.G.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 31-5-2022	1-1-2021 t/m 31-12-2021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.597	29.550
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>7.940</u>	<u>18.845</u>
Totale bezoldiging	<u>7.940</u>	<u>18.845</u>

Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 31-12-2022	1-1-2021 t/m 31-12-2021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	19.700
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.895</u>	<u>12.565</u>
Totale bezoldiging	<u>12.895</u>	<u>12.565</u>

Naam	Janssen B.A.A.	Janssen B.A.A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 31-12-2022	1-1-2021 t/m 31-12-2021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	19.700
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.895</u>	<u>12.565</u>
Totale bezoldiging	<u>12.895</u>	<u>12.565</u>

Naam	Koster H.C.C.E.	Koster H.C.C.E.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 31-12-2022	1-2-2021 t/m 31-12-2021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	18.027
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.895</u>	<u>11.530</u>
Totale bezoldiging	<u>12.895</u>	<u>11.530</u>

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

## 17 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 20 - 02 - 2023

De jaarrekening is vastgesteld d.d. 21 - 04 - 2023

Bestuur Woonpunt,

W.N. Hazeu  
Bestuurder

Maastricht, d.d. 21 - 04 - 2023

Raad van Commissarissen,

J.J.M. Thielen

Maastricht, d.d. 21 - 04 - 2023

Drs. W.M.J.M. Geven

Maastricht, d.d. 21 - 04 - 2023

H.C.C.E. Koster

Maastricht, d.d. 21 - 04 - 2023

Drs. C.H.M. Borgers RA

Maastricht, d.d. 21 - 04 - 2023

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, d.d. 21 - 04 - 2023

## 18 OVERIGE GEGEVENS

### **Statutaire regeling betreffende de jaarstukken**

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

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

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

# Bijlage



## Bijlage 1

# Bestuursverklaring

Het bestuur van Stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2022 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 21 april 2023

Wim Hazeu, bestuurder

## Verslag raad van commissarissen

Met voorliggend verslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonpunt zowel aan de interne als de externe stakeholders verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan het toezicht. De RvC heeft hierbij de Governancecode Woningcorporaties als kader gebruikt. De inrichting en het functioneren van de RvC is getoetst aan de principes en uitwerking van de code. Alle leden van de RvC zijn in hun rol als toezichthouder van Woonpunt onafhankelijk.

Het wettelijk kader, de statuten van Woonpunt en de Governancecode Woningcorporaties kennen drie rollen aan de RvC toe: de rol van toezichthouder, de werkgeversrol en de rol van klankbord voor het bestuur. De RvC dient voor een evenwichtige verdeling te zorgen en deze rollen in samenhang toe te passen. Over elk van de drie rollen rapporteert de RvC in dit verslag. Daarnaast ziet de RvC van Woonpunt een vierde rol voor zichzelf weggelegd: die van ambassadeur. Over deze rol, gericht op de relaties van de RvC met de omgeving, wordt niet expliciet gerapporteerd in dit verslag.

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

Aan de hand van het informatieprotocol, dat samen met de toezichtvisie, het toezichtkader en het toetsingskader, de 'ruggengraat' vormt van het intern toezicht binnen Woonpunt is handen en voeten gegeven aan de structuur, de kwaliteit en de kwantiteit van de informatievoorziening. Zo wordt de RvC tijdig in positie gebracht om zijn (wettelijke en statutaire) taken en bevoegdheden naar behoren in te vullen. Vertaald in documenten vormt de overkoepelende strategische visie van de organisatie de basis. Dit strategisch plan vormt de input voor het maken van beleidskeuzes, het opstellen van de jaarplannen, het vullen van het (meerjaren) investeringsprogramma en de (meerjaren)begroting, en het concretiseren van de te maken prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen. Deze programmering en sturing op activiteiten en resultaten resulteert in de volgende jaarlijkse documenten:

- Kadernota
- Jaarplan(nen)
- (Meerjaren) begroting
- Treasury jaarplan
- Biedingen inzake te maken prestatieafspraken
- Beleidsplannen
- Bevindingen externe accountant

Het monitoren van de hierop geënte bedrijfsvoering vindt plaats door middel van bestuursrapportages per tertiaal. De financiële elementen uit de bestuursrapportage, inclusief dashboard, worden voorafgaand aan de behandeling in de RvC-vergadering besproken door de auditcommissie. Het afleggen van verantwoording over de resultaten en prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarlijks op te leveren volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

De RvC wordt daarnaast ook meegenomen in de uitkomsten van de jaarlijks door Aedes uitgevoerde benchmark, de gegevens over huurderswaardering, de medewerkerstevredenheid en relevante ontwikkelingen ten aanzien van wet- en regelgeving. De RvC wil nauw betrokken zijn

bij relevante externe en interne ontwikkelingen. Ook in en door het contact met stakeholders, waaronder huurdersverenigingen, gemeenten en de Ondernemingsraad.

### **Governance**

Woonpunt heeft in 2022 voldaan aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle bepalingen behorende bij de vijf principes van de code zijn toegepast.

### **Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

Eind 2017 is het Strategisch Beleidsplan 'Samen werken aan wonen' voor de periode 2018 t/m 2022 vastgesteld. Hierin zijn zes speerpunten benoemd. Het jaar 2022 is het vijfde en tevens laatste uitvoeringsjaar van het strategisch beleidsplan. Gedurende het verslagjaar hebben de tertiaalrapportages inzicht gegeven in de mate van realisatie van de doelstellingen en de aanvullende acties of maatregelen die nodig waren om de doelstellingen te realiseren.

Voor genoemd strategisch beleidsplan geldt, zoals eerder aangegeven, voor de periode 2018 t/m 2022. In 2022 is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw plan voor de periode vanaf 2023. De RvC is op verschillende momenten en op verschillende manieren betrokken bij de totstandkoming hiervan. In het nieuwe plan is niet alleen aandacht besteed aan wat de opgave van Woonpunt is, maar ook hoe Woonpunt als corporatie wil zijn. Dit nieuwe plan, het zogenoemde koersdocument, wordt beschouwd als een levend document, tot stand gekomen met de betrokkenheid van diverse stakeholders van Woonpunt. Zowel intern als extern.

De kaderbrief 2023, door de RvC behandeld in juli 2022, sluit hierop aan en geeft inzicht in waar Woonpunt staat en welke beweging zij in 2023 wil maken. Met oog voor de benodigde flexibiliteit om vanuit het nieuwe strategisch beleidsplan per 2023 ambities te formuleren en acties uit te zetten, die niet alleen passen binnen de kaders, maar ook een heldere koers buiten laten zien. Zodat voor huurders en stakeholders van Woonpunt weer duidelijk wordt waar Woonpunt voor staat.

In 2022 hebben zeven reguliere RvC-vergaderingen plaatsgevonden. Naast de jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals begroting, jaarrekening en jaarverslag zijn de volgende onderwerpen in de vergaderingen van de RvC aan de orde geweest en goedgekeurd:

- Reglement Financieel Beleid & Beheer
- Verbindingenstatuut
- Treasury statuut
- Portefeuilleplan
- Strategische risicoanalyse
- Implementatie ERP-systeem
- Ontwikkeling organisatie
- Visitatie Woonpunt 2019-2022
- Realisatieplan en ontwikkelingen herstructurering Slakhorst te Hoensbroek

Daarnaast heeft de RvC het gesprek gevoerd over de voortgang van het eerder in het kader van de bestuurlijke ontwikkelingen opgestelde 6-maanden plan, is de Raad betrokken geweest bij de in juni 2022 door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) uitgevoerde Governance Audit en heeft overleg plaatsgevonden met Aw. In laatstgenoemd overleg zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen: tijdelijke vervanging bestuurder, WSW-risicobeoordeling, terugblik op de ontwikkelingen binnen Woonpunt in 2021 en vooruitblik 2022, inclusief de vacaturestelling van de voorzitter van de RvC.



Ook zijn in de diverse RvC-vergaderingen de ontwikkelingen binnen Woonpunt ten aanzien van de aspecten personeel, processen en wet- en regelgeving aan de orde geweest. Daarnaast heeft de tijdelijke vervanging van de bestuurder als gevolg van uitval door ziekte aandacht gehad en is het proces inzake de benoeming van een bestuurder ad interim geëvalueerd, inclusief het functioneren van betreffende bestuurder ad interim en de totstandkoming van bijbehorende vervangingsregeling.

Wat betreft het financiële toezicht is een belangrijke inputrol weggelegd voor de concern controller en de externe accountant. Met beide partijen heeft overleg plaatsgevonden over onder andere de jaarrekening, het accountantsverslag en de invulling en planning van de internal controls.

### **De commissies van de RvC**

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

#### **Auditcommissie**

De auditcommissie rapporteert haar bevindingen aan de RvC op het gebied van onder andere financiën, treasury en het interne beheerssysteem. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda. De besprekingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC. In 2022 is de auditcommissie vijf keer bij elkaar gekomen en heeft daarbij onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- a. Interne beheersing
- b. Statuut van team control
- c. Treasury statuut
- d. Doorzakleningen
- e. Risicobeoordeling WSW
- f. Informatiebeveiliging
- g. Meerjarenauditplan, uitvoering 2022
- h. Accountantsverslag, jaarrekening en jaarverslag 2021
- i. Meerjarenbegroting 2023-2027
- j. Tertiaalrapportages
- k. Controleplan en managementletter van de accountant

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

#### **Selectie- en remuneratiecommissie**

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de RvC in zijn taak als werkgever van de bestuurder en bereidt de besluitvorming hierover voor. Dit betreft onder andere: de periodieke evaluatie van de bestuurder en het doen van voorstellen inzake de bezoldiging, maar ook het bewaken van het rooster van aftreden van de RvC, het voorbereiden van de werving en selectie van nieuwe commissarissen en het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. De taken en verantwoordelijkheden van de selectie- en remuneratiecommissie zijn vastgelegd in een reglement. De besprekingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC.

In 2022 is de selectie- en remuneratiecommissie twee keer bij elkaar gekomen. Gedurende het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie onder andere navolgende onderwerpen behandeld:

- Het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van een nieuwe voorzitter van de RvC
- Een tussentijdse evaluatie van en met de bestuurder
- Een terugblik over het jaar 2022 en een vooruitblik over het jaar 2023 met de bestuurder
- Een voorstel ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder in 2023
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC

### **Vastgoedcommissie**

De vastgoedcommissie adviseert de RvC over besluiten met betrekking tot het vastgoedbeleid, investeringsbeslissingen en vervreemding van onroerende zaken. Gedurende het verslagjaar is de vastgoedcommissie vier keer bij elkaar gekomen om de RvC te adviseren over voorgenomen investeringsbesluiten ten aanzien van sloop en nieuwbouw, renovatie- en verduurzamingsprojecten. De belangrijkste waren:

- Caberg/Henri Jonaslaan – Maastricht
- Brusselseweg – Maastricht
- Nazareth – Maastricht
- Slakhorst – Heerlen – Hoensbroek

Daarnaast heeft de commissie de ontwikkeling van de bouwkosten en het projectbudget 2022-2024 besproken. De besprekingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC. Voorts is gesproken over de behoefte van de commissie om bouwplannen te toetsen aan vooraf vastgestelde kaders zoals een investeringsbeleid en portefeuilleplan. Over dat laatste is de commissie uitgebreid geïnformeerd.

### **Verslag vanuit de klankbordfunctie**

De RvC hecht waarde aan de klankbordfunctie en staat de bestuurder ter zijde met behoud van ieders rol, taak en verantwoordelijkheid. Hiertoe reflecteert de RvC onder andere met de bestuurder, directieteam en andere sleutelfunctionarissen op de strategie in relatie tot de omgeving. Ook reflecteert de RvC met de bestuurder op omvangrijke, strategische beslissingen. Daarnaast adviseert de RvC de bestuurder gevraagd en ongevraagd, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van de bestuurder.

### **De klankbordfunctie in 2022**

Ook in 2022 heeft de RvC invulling gegeven aan de klankbordfunctie. De belangrijkste onderwerpen die hierbij aan de orde zijn gekomen waren de voortgang van de transitie van de organisatie in de vormgeving van het gebiedsgericht werken, de selectie van de uitvoeringspartij van de maatschappelijke visitatie 2019-2022, de voorbereiding van de implementatie van een nieuw ERP-systeem en de totstandkoming van het eerdergenoemde koersdocument.

### **Het overleg met belanghebbenden**

In een werkbezoek heeft de RvC, naast de behandelingen in de reguliere RvC-vergaderingen, met belanghebbenden stilgestaan bij het project Slakhorst, de samenwerking Strategische Alliantie Heerlen-Noord, de Heerlense Mijnkolonie Versiliënbosch en het koersdocument.

Zowel de huurdersorganisaties als de Ondernemingsraad zijn in het verslagjaar betrokken bij de wervingsprocedure van de nieuwe voorzitter van de RvC. Daarnaast is met de Ondernemingsraad gesproken over de algemene gang van zaken en de diverse ontwikkelingen in de organisatie.

Tot slot heeft de RvC in het verslagjaar constructieve gesprekken gevoerd met Aw. Dit betrof onder andere het jaarlijkse, reguliere overleg met Aw en het te voeren overleg met Aw in het kader van de in 2022 uitgevoerde Governance Audit.

### **Verslag vanuit de werkgeversrol**

De werkgeversrol heeft zowel een feitelijke, formele kant als een relationele kant. Het is een rol die door de RvC ingevuld dient te worden met inachtneming van hetgeen hierover bepaald is in vigerende wetgeving, de statuten van Woonpunt en de Governancecode Woningcorporaties. In aanvulling hierop is er aandacht voor de relatie en de samenwerking tussen de RvC en de bestuurder.

De rol van de RvC is zorgdragen voor een adequate inrichting en bemensing van de bestuursstructuur van de organisatie. De RvC ziet erop toe, dat de bestuurder naar behoren functioneert, een bij de organisatie passende bestuursstijl en cultuur hanteert, wet- en regelgeving naleeft en continu werkt aan het behalen van resultaten, gericht op het realiseren van de statutaire doelstelling en de strategische koers van Woonpunt. De RvC realiseert zich hierbij, dat goed bestuur voor een deel niet in regels is te vatten, maar onder andere draait om cultuur, gedrag, leiderschap en professionaliteit.

### **Beloningskader en beloning**

De RvC is vanuit de werkgeversrol onder andere verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder. Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) in werking getreden. Deze wet regelt de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector, waaronder de corporatiesector. Voor woningcorporaties is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 van toepassing. Op grond van deze regeling zijn de bezoldigingen van bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima verbonden. De regeling kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is.

Het voor Woonpunt toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000 , zijnde het bezoldigingsmaximum voor toegelaten instellingen volkshuisvesting, klasse G.

De selectie- en remuneratiecommissie van de RvC heeft de vergoedingen aan de bestuurder alsmede aan de bestuurder ad interim over 2022 beoordeeld. De commissie heeft geconstateerd dat de verstrekte vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn.

Ter informatie en verantwoording volgen onderstaand de bezoldigingen van de bestuurder en de bestuurder ad interim in 2022.

	W.N. Hazeu	W.N. Hazeu	R.W.P.A. Quaedackers
Functie	bestuurder	bestuurder	interim bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2022 t/m 31-12-2022	1-4-2021 t/m 31-12-2021	24-3-2022 t/m 15-5-2022
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 203.000	€ 148.425	€ 29.477
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 183.756	€ 134.629	€ 19.712
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.990	€ 13.746	€ 2.715
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 202.746</b>	<b>€ 148.375</b>	<b>€ 22.427</b>

### Samenstelling en functioneren van de raad van commissarissen

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

De RvC bestaat ultimo 2022 uit 3 mannen (60 %) en 2 vrouwen (40 %). Daarnaast is er ultimo 2022 sprake van een vacature. Bij het invullen van een vacature wordt rekening gehouden met een evenwichtige verhouding man/ vrouw. Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder. Vanwege de omvang van het bestuur, eenhoofdig, is een evenwichtige verhouding man/vrouw niet aan de orde. Onderstaande overzichten bieden inzicht in het rooster van aftreden en de samenstelling van de RvC ultimo 2022.

## Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Ultimo 2022 is onderstaand rooster van aftreden van toepassing.

Naam	1e benoeming	Aftredend / herbenoeming	Einde maximale benoemingstermijn
De heer C. Borgers <i>Vicevoorzitter</i>	03-11-2016	03-11-2020	03-11-2024
De heer W. Geven <i>Lid - op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties</i>	01-02-2017	01-02-2021	01-02-2025
Mevrouw B. Janssen <i>Lid</i>	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027
Mevrouw K. Koster <i>Lid - op voordracht Ondernemingsraad</i>	01-02-2021	01-02-2025	01-02-2029
De heer J. Thielen <i>Voorzitter</i>	01-11-2022	01-11-2026	01-11-2030
Vacature <i>Lid - op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties</i>			

Gedurende het verslagjaar hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

- De heer Egberink, voorzitter, is per 1 juni 2022 afgetreden als gevolg van het aflopen van de tweede benoemingstermijn;
- Mevrouw Doedel, lid, is per 1 oktober 2022 afgetreden als gevolg van het aflopen van de eerste benoemingstermijn en haar besluit af te zien van een tweede benoemingstermijn
- De heer Thielen is per 1 november 2022 benoemd tot voorzitter van de RvC voor een periode van vier jaar;
- Mevrouw Janssen is per 1 januari 2023 herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaar.

Als gevolg van voorgaande wijzigingen heeft gedurende het verslagjaar de heer Borgers in de periode juni tot en met oktober tijdelijk het voorzitterschap van de Raad ingevuld en zijn lidmaatschap van de auditcommissie in genoemde periode overgedragen aan mevrouw Doedel. In het verlengde hiervan is gedurende het verslagjaar als gevolg van voornoemde wijzigingen de samenstelling van de commissies een aantal keren aangepast.

## Samenstelling Raad van Commissarissen

Ultimo 2022 is onderstaande samenstelling van de Raad en bijbehorende commissies van toepassing.

Naam   Profiel	Commissie(s)	1e benoeming	Aftredend/ herbenoeming	Termijn	Einde maximale benoemingstermijn
<b>De heer C. Borgers</b> <i>vicevoorzitter</i> <i>Profiel Financiën</i>	Audit	03-11-2016	03-11-2020	2e	03-11-2024
<b>Te vermelden (neven)functies:</b> CFO, statutair bestuurder en aandeelhouder Hittech Group BV Den Haag Lid Raad van Commissarissen Stichting Casade Waalwijk Zelfstandig consultant en investeerder via EXMCapital BV en Sabenna BV Nuenen					
<b>De heer W. Geven</b> <i>lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties</i> <i>Profiel Vastgoed</i>	Vastgoed	01-02-2017	01-02-2021	2e	01-02-2025
<b>Te vermelden (neven)functies:</b> Directeur Geven Management Maastricht BV Bestuurder de Hofstee stichting Alkmaar Bestuurder stichting HWA Alkmaar Bestuurder stichting Cura 1 Maastricht Bestuurder stichting Cura 2 Maastricht Lid Aufsichtsrath Villas Winterberg Betreibergesellschaft Neuastenberg Voorzitter STAK Maessen Groep BV Roermond					
<b>Mevrouw B. Janssen</b> <i>lid</i> <i>Profiel Financiën</i>	Audit	01-01-2019	01-01-2023	2e	01-01-2027
<b>Te vermelden (neven)functies:</b> Director Development & Alumni Relations Maastricht University Director of University Fund Limburg Jurylid jaarlijkse Maastricht Awards (initiatief van de gemeente Maastricht)					
<b>Mevrouw K. Koster</b> <i>lid – op voordracht Ondernemingsraad</i> <i>Profiel Juridisch</i>	Vastgoed Remuneratie a.i.	01-02-2021	01-02-2025	1e	01-02-2029
<b>Te vermelden (neven)functies:</b> Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Cicero Zorggroep Brunssum					
<b>De heer J. Thielen</b> <i>voorzitter</i> <i>Profiel Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvesting</i>	Remuneratie	01-11-2022	01-11-2026	1e	01-11-2030
<b>Te vermelden (neven)functies:</b> Directeur Groot Aandeelhouder Thielco BV Voorzitter Raad van Commissarissen Viverion Lochem					
<b>Vacature</b> <i>lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties</i> <i>Profiel Volkshuisvesting</i>					

## **Zelfevaluatie**

De RvC voert jaarlijks een zelfevaluatie uit. In het verslagjaar heeft deze evaluatie op 20 december 2022 plaatsgevonden. Hierin is teruggekeken op de vergaderingen van de RvC, het functioneren van de RvC als team, het functioneren van de commissies en de individuele leden en de relatie met de bestuurder. Daarnaast is de samenstelling van de RvC besproken en is het gesprek gevoerd over de thema's deskundigheid en integriteit. In het verlengde hiervan is een inventarisatie gemaakt ten aanzien van eventuele belangen en afhankelijkheden van de individuele leden. De uitkomst van de zelfevaluatie is vertaald in een acties, waaronder:

- In de vergaderagenda, naast de onderwerpen die formeel behandeld dienen te worden, ruimte creëren voor de bespreking en verdieping van inhoudelijke onderwerpen
- In contact blijven en periodiek het gesprek voeren met de organisatie, specifiek het Directieteam, de Ondernemingsraad en de huurdersorganisaties
- Aandacht voor het in contact blijven met elkaar als Raad, binnen, maar ook buiten de reguliere vergadercyclus teneinde adequaat te kunnen blijven functioneren en schakelen

## **Permanente educatie**

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

In het jaar 2022 hebben alle commissarissen voldoende PE-punten behaald, onder andere middels onderstaande educaties en het meenemen van enkele punten uit 2021:

- Workshop 'Risicomanagement en het toezicht daarop' van de VTW Academie, 4 PE-punten (november 2022)
- Cursus 'Het UBO-register in de praktijk' van de PE Academy, 3 PE-punten (oktober 2022)
- Cursus 'BTW, Overdrachtsbelasting en onroerende zaken' van de PE Academy, 2 PE-punten (oktober 2022)
- 'De plannen van Minister Hugo de Jonge en de gevolgen voor de corporaties' van VTW Academie, 1 PE-punt (april 2022)

## **Bezoldiging**

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

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

Begin 2020 heeft de RvC op voorstel van de selectie- en remuneratiecommissie besloten zich ten aanzien van de indexering van het honorarium te conformeren aan de CAO-verhogingen van het personeel. In het verslagjaar bedroeg deze indexering 3%. Bezoldiging voor de voorzitter bedroeg met ingang van 1 juli 2022 € 19.625,-, voor de vicevoorzitter € 14.540 en voor de leden € 13.085.



## Nevenfuncties bestuurder

### Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt

- Housing Europe Brussel, Chairman working committee on Energy & Construction
- Regionaal overleg woningcorporaties (ROW) Parkstad Limburg, Voorzitter
- Thuis in Limburg (TIL), Lid
- Nederlandse vereniging bestuurders woningcorporaties (NVBW), Lid
- Aedes, Lid
- Partners in Maatwerk (PIM), Aandeelhouder
- Wonen boven Winkels (WbvW), Aandeelhouder

### Nevenfuncties

- Bodemzorg Limburg, Voorzitter Raad van commissarissen (bezoldigd)
- Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO), Lid Raad van toezicht (Bezoldigd)
- Staatsbosbeheer Limburg, Lid Maatschappelijke adviesraad (Onbezoldigd)
- Stichting buitenplaats Vaeshartelt, Voorzitter bestuur (Onbezoldigd)

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

### Permanente educatie bestuurder

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Permanente educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten educatie volgen op aandachtsgebieden als strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering.

Over de periode van drie jaar moeten zij in totaal 108 PE-punten behalen. De bestuurder volgde in de afgelopen 3 jaar (2020, 2021 en 2022) onder andere opleidingen op het gebied van leiderschap, leefbaarheid, energie transitie en risicomanagement.

Wegens uitval van bestuurder (op medische gronden) gedurende een groot deel van het jaar 2022 heeft de bestuurder niet kunnen voldoen aan het behalen van het totaal van 108 PE-punten over de afgelopen 3 jaar. Bestuurder behaalde in de afgelopen 3 jaar een totaal van 68,5 PE-punten. Voor het niet kunnen voldoen aan deze PE-verplichting is door bestuurder dispensatie verzocht aan het Aedes bestuur, deze is ook verleend vanwege de ontstane overmacht situatie. Daarbij is tevens de afspraak gemaakt dat bestuurder in 2023 een inhaalslag zal maken.