

Jaarverslag stichting Woonpunt 2012

Definitieve versie, 27 juni 2013

Kengetallen Woonpunt 2012

20.139	verhuureenheden, waarvan
16.737	sociale huurwoningen
920	geliberaliseerd huurwoningen
747	woningen in beheer voor derden
1.735	overige verhuureenheden (winkels, kantoren, garages etc.)
915	mensen aan een sociale huurwoning geholpen
223	nieuwe woningen gebouwd, waarvan 141 sociale huurwoningen
81	woningen verkocht
48	woningen gesloopt
7,8	is het gemiddelde rapportcijfer dat KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) aan onze dienstverlening gaf in 2012, op basis van klantonderzoeken en metingen
195	woonwensen van huurders in vervulling laten gaan vanuit ons eigen wensenfonds
17 %	bespaard op facilitaire kosten
213,9	fte's, waarvan
178,6	fte's voor reguliere bedrijfsvoering
35,3	fte's voor de eigen onderhoudsdienst
60	jongeren aan een stageplek geholpen
31	hennepplantages uit woningen verwijderd
49%	'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C)
3,2%	CO2-reductie gemiddeld per woning
3,8%	reductie gasverbruik
93	huisuitzettingen, veelal vanwege huurachterstanden of overlast
32,2 miljoen	geïnvesteerd in onderhoud
32,4 miljoen	geïnvesteerd in nieuwbouw waarvan 2,5 miljoen onrendabel

Voorwoord

In 2011 vierden we bescheiden dat de Woningstichting Hoensbroeck, een van onze rechtsvoorgangers, honderd jaar bestond. In 2017 vierden we het honderdjarig bestaan van Woonpunt. Een eeuw turbulente volkshuisvestingsgeschiedenis die ertoe heeft geleid dat de kwaliteit van wonen voor de lagere inkomensgroepen in Nederland internationaal gezien aan de top staat. Dat is de verdienste van velen: politiek, kerk, ondernemers, vakbonden, huurdersverenigingen en niet in de laatste plaats de medewerkers van de woningcorporaties.

Kern van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid is goed wonen tegen een betaalbare prijs in gemengde stadsdelen. Nederlanders wilden geen grote fysieke scheiding tussen 'rijk en arm' zoals bijvoorbeeld Frankrijk die kent. Nederlanders wilden onze lagere inkomens niet overleveren aan de particuliere markt zoals bijvoorbeeld Duitsland heeft gedaan. Nee, naar goed Nederlands gebruik creëerden we een samenspel tussen vele partijen om wonen voor de lagere inkomens in gemengde stadsdelen bereikbaar en betaalbaar te houden.

Dat daarbij ook zaken fout kunnen gaan is evident. Zo is een aantal corporatiebestuurders vergeten dat zij werken met geld van huurders en zijn projecten ontwikkeld die te ver van de kerntaak van een corporatie liggen. En ja, ook is het voorgekomen dat corporatiebestuurders zichzelf verrijkten. Zo beschouwd is het goed een discussie te voeren over het bestaansrecht van corporaties en met elkaar de kerntaken opnieuw te definiëren.

Wat niet goed is, is dat de politiek geen onderscheid meer maakt tussen de volkshuisvesting als doel en de corporaties als instrument om aan dat doel uitvoering te geven. In hun collectieve irritatie over incidenten richt men maatregelen op een hele sector. En die maatregelen raken uiteindelijk vooral het beleidsdoel volkshuisvesting. Huurprijs op basis van WOZ-waarde leidt tot segregatie. Huren optrekken naar honderd procent van het woningwaarderingstelsel leidt ook tot segregatie plus een lagere bereikbaarheid van sociale huurwoningen. Verkoop van corporatiebezit aan beleggers staat gelijk aan het overhevelen van de doelgroep naar de vrije markt. Waar honderd jaar voor gevochten is, gaat in de uitverkoop! Dat leidt tot een kleinere corporatiesector (wat de huidige politiek lijkt te willen) maar vooral ook tot een uitholling van wat volkshuisvestelijk in de laatste eeuw is bereikt. Doodzonde.

In 2013 herijkt Woonpunt zijn meerjarenstrategie. Kernvraag voor ons zal zijn of we de huidige landelijke politieke 'visie' op de rol van corporaties ('alleen huisvesting van lage inkomens en verder niks') moeten volgen. Of moeten (en kunnen) we blijven inzetten op onze bredere rol in de samenleving, in samenspraak met onze regionale stakeholders. Wat de uitkomst van de discussie ook is, in volume zal het de komende jaren sowieso fors minder worden nu het huidige kabinet gaat afromen in de corporatiesector. We kunnen elke euro immers maar één keer uitgeven.

Voor onze medewerkers is dit geen gemakkelijke tijd. Niet alleen kan Woonpunt niet meer aan alle ambities voldoen en ziet men dat vele bedrijven waarmee een jarenlange samenwerking bestaat het moeilijk hebben, maar ook de zekerheid rondom de eigen werkgelegenheid neemt af. Desalniettemin blijft de motivatie en de kwaliteit van dienstverlening aan onze huurders onverminderd hoog. Dat bewijst één ding: honderd jaar volkshuisvesting zit bij onze medewerkers in de genen.

Mirjam Depondt-Olivers
algemeen directeur-bestuurder.

Hoofdstuk 1 - Strategie en ontwikkelingen

Missie

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

Kabinetsbeleid

In het voorjaar 2012, na de val van Rutte I, sloten partijen in de Tweede Kamer het Lenteakkoord. Daarin was een verhuurdersheffing opgenomen oplopend tot € 0,8 miljard per jaar vanaf 2017. Kosten voor Woonpunt: oplopend van € 50.000 in 2013 tot € 3,8 miljoen vanaf 2017.

Eind oktober 2012 werd het regeerakkoord Rutte II gepresenteerd waarin die heffing werd verhoogd, oplopend tot € 2 miljard per jaar vanaf 2017. Kosten voor Woonpunt: van € 250.000 in 2013 tot € 9,3 miljoen vanaf 2017. Ook werd daarin het voornemen aangekondigd de huren te gaan baseren op 4,5% van de WOZ-waarde. Dit zou bij Woonpunt leiden tot een forse huurverlaging, aangezien onze huurprijzen momenteel veelal boven dat niveau liggen. Uit een berekening bleek dat een faillissement onafwendbaar zou zijn. Bij het Woonakkoord (voorjaar 2013) heeft het kabinet dit voornemen teruggetrokken.

In het Woonakkoord is de heffing gesteld op € 1,7 miljard vanaf 2017. Jaarlijkse kosten voor Woonpunt: van € 210.000 in 2013 tot € 8 miljoen vanaf 2017. Daar staat tegenover dat corporaties de huren gedifferentieerd naar inkomen mogen verhogen. Woonpunt heeft besloten die huurverhoging door te voeren, maar de huren bij sociale huurwoningen niet te laten oplopen boven de grens voor huurtoeslag. Dit omdat in grote delen van ons werkgebied immers nog steeds (lange) wachtlijsten bestaan. Zonder deze 'aftopping' zou Woonpunt (op termijn) max. 30-35% van de heffing uit huurverhoging kunnen dekken. Nu is dit zo'n 25%. De rest halen we uit besparingen op de eigen bedrijfslasten en verlaging van de investeringen.

Onze ambities

Door de economische crisis en kabinetsbeleid staan onze opbrengsten onder druk en stijgen onze kosten, met als gevolg een dalend investeringsniveau vanaf 2008. De meest recente kabinetsmaatregelen leiden ertoe dat nog eens ruim € 20 miljoen aan geplande investeringen nieuwbouw in 2013 en 2014 naar achter zijn verschoven.

Ook commerciële partijen waarmee we samenwerken zien zich geconfronteerd met een veranderd marktperspectief waardoor vanzelfsprekendheden plotseling onzekerheden worden. En ook gemeenten moeten temporiseren of zelfs afstellen. Diverse nieuwbouwprojecten worden uitgesteld omdat er geen kopers zijn voor koopwoningen, omdat supermarktketens afhaken waardoor de businesscase in de wijkaanpak verandert, omdat zorgpartijen zich met andere regelgeving geconfronteerd zien en afzien van investeringen, omdat onderwijsinstellingen op basis van nieuwe leerlingenprognoses investeringen heroverwegen, etc. Dus, zelfs al hadden we wel kunnen investeren dan nog zouden dergelijke externe omstandigheden naar alle waarschijnlijkheid tot een verlaging van het investeringsvolume hebben geleid. Immers, onze investeringen maken veelal deel uit van een totaalaanpak in de wijk.

In 2012 hebben we geen andere beleidskeuzes gemaakt. Wel hebben we getemporiseerd: het in de tijd naar achteren schuiven van renovaties, sloop en nieuwbouw. Dat heeft niet alleen een financiële reden. Te veel sloop in te korte tijd legt een te grote druk op herhuisvesting. Meerdere corporaties in ons werkgebied kiezen derhalve voor temporisering van de sloop.

Regionale programmering

De focus lag in Zuid-Limburg in 2012 op aanpassing van aanbod aan vraag (kwalitatief en kwantitatief). Dat riep nieuwe vraagstukken op. Wat doen we met de overvloedige particuliere voorraad? Nu slopen immers alleen corporaties. Ander vraagstuk: de Gemeente Heerlen heeft met het oog op de krimp besloten dat o.a. op een aantal slooplocaties geen vervangende nieuwbouw mag komen. Daardoor worden vooral corporaties getroffen, terwijl zij juist de partij zijn van wie de grootste bijdrage in de transformatie van de woningvoorraad wordt gevraagd!

De bestuurder van Woonpunt is voorzitter van de Stuurgroep Wonen Zuid-Limburg, verbonden aan de Agendacommissie Zuid-Limburg. Deze Agendacommissie stuurt op realisatie van de vastgestelde strategische agenda voor de regio. Voor wat betreft het domein 'wonen' heeft de stuurgroep een aantal prioritaire projecten benoemd. Ambtelijke ondersteuning wordt geleverd door de Provincie Limburg.

In het voorjaar van 2012 is een convenant gesloten tussen toenmalig Minister Spies en de partners in de Agendacommissie omtrent de transformatie van de regio (inclusief wonen). Een van de speerpunten daarbinnen is komen tot een ruimtelijk-programmatische visie Zuid-Limburg als toetssteen voor het beoordelen van bouwplannen. Deze visie komt tot stand onder regie van de drie steden Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen, met de Stuurgroep Wonen als klankbordgroep, en wordt publiekrechtelijk verankerd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Eind 2013 moet de visie gereed zijn.

In het huidige strategisch plan heeft Woonpunt opgenomen dat 'we ons aandeel in de totale kernvoorraad handhaven'. De politieke en maatschappelijke opvattingen over de gewenste omvang van die voorraad differentiëren echter: het kabinet wil minder sociale huur terwijl gemeenten een betaalbare woningvoorraad van voldoende omvang willen behouden. Door de slechte economische omstandigheden neemt de vraag naar betaalbare huur toe, en de malaise in de koopmarkt leidt tot (tijdelijk) extra aanbod in de particuliere huur. Gewenste en feitelijke werkelijkheid lopen nogal door elkaar.

Gelijktijdig zien we dat grootschalige sloop, die in delen van Zuid-Limburg door overheden gewenst is vanuit kwantitatieve sturing, een doelgroep raakt die afhankelijk is van het goedkope segment, en voor wie herhuisvesting in een andere prijsklasse vaak een brug te ver is. Daardoor stagneert de herhuisvesting, wat weer aanleiding is om de sloop te temporiseren. Corporaties proberen regionale en lokale overheden ervan te overtuigen vooral ook te kijken naar meer kwalitatieve programmering: prijsklassen, woningtypen, gewenste locaties. Dat komt echter maar moeizaam van de grond. Een gevolg is een dreigende stilstand in de bouw: uit zorg voor kwantitatieve overcapaciteit worden ook kwalitatief goede projecten tegengehouden door overheden.

Een aantal overheden heeft daarnaast het idee ontwikkeld dat corporaties deels niet meer zelf (terug)bouwen ter compensatie van sloop maar courante particuliere woningen opkopen en die in de (sociale) huur zetten. Vanuit financiële optiek is daar iets voor te zeggen: op sommige plaatsen zijn bestaande woningen goedkoper dan nieuwbouw. Bovendien wordt daardoor overcapaciteit (en negatieve prijsdruk) tegengegaan. Anderzijds leidt een dergelijk model tot het risico van verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ('gatenkaas' op slooplocaties) en daardoor waardedaling van het resterend bezit. Plus: het volledig afwaarderen van eigen grondposities ten koste van de

beschikbare investeringscapaciteit. Als Woonpunt al particuliere woningen zou kopen, dan alleen woningen die iets toevoegen in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave, bijvoorbeeld het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de sociale voorraad. Het opkopen van particulier bezit om voor eigen rekening te slopen doet Woonpunt niet. Dan zouden we geld van en voor huurders inzetten om het vermogen van particuliere woningbezitters veilig te stellen en om verlies bij banken te voorkomen. Daartoe zijn corporaties niet op aarde.

Daarnaast blijft een aantal gemeenten van mening dat corporaties moeten stoppen met verkoop van woningen. Zij wijzen op het overaanbod op de koopmarkt en hebben de zorg dat vooral toekomstig incurante woningen worden verkocht. Het kabinet daarentegen wil juist dat meer corporatiewoningen worden verkocht teneinde de sociale voorraad te verkleinen en opbrengsten te genereren om de heffing te betalen. Woonpunt heeft een beperkte verkoop gepland in de komende vijf jaar. Dit mede omdat de interesse van commerciële partijen voor collectieve aankoop van corporatiebezit ten behoeve van verhuur minimaal is. Stoppen met verkoop is voor ons beleidsmatig noch financieel een optie.

Vooruitblik

In 2013 stelt Woonpunt een nieuwe meerjarenstrategie op. Duidelijk is dat we, gezien vanuit het huidige financieel perspectief, zeker niet alles kunnen realiseren wat we zouden willen. We zullen prioriteiten moeten stellen. Keuzes maken we op basis van behoeften van onze stakeholders in ons werkgebied. De uitkomst daarvan bepaalt hoeveel we nog uitgeven aan betaalbaarheid, bereikbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit van ons bezit, wijkaanpak, herstructurering, duurzaamheid, levensloopbestendigheid etc.

Hoofdstuk 2 – Onze organisatie

Bestuur

Woonpunt kent een eenhoofdig bestuur. Gedurende 2012 was Mirjam Depondt-Olivers (1961) algemeen directeur-bestuurder. Zij is in 2006 benoemd en in 2010 herbenoemd. In 2010 is de arbeidsovereenkomst omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. De bestuurdersfunctie van Woonpunt strekt zich ook uit over de 100% deelnemingen van Woonpunt. Tevens is de bestuurder van Woonpunt ambtshalve bestuurder van de NV Wonen boven Winkels Maastricht.

Mirjam Depondt vervulde per 1 januari 2013 de volgende nevenfuncties:

Gerelateerd aan de functie:

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

Overig:

- Vicevoorzitter Raad van Commissarissen NV Waterleiding Maatschappij Limburg/WML
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Zuyd Hogeschool
- Voorzitter bestuur Stichting Ronald McDonaldhuis Maastricht
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting VVV Maastricht
- Lid Raad van Toezicht Samenwerkende VVV's Limburg
- Deelname aan diverse comités van aanbeveling

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

Het salaris van de algemeen directeur-bestuurder bestaat uit een vast deel en een variabel deel (10%); uitbetaling van het variabel deel is gekoppeld aan realisatie van vooraf overeengekomen prestatieafspraken. De voorzitter en vice-voorzitter hebben alle vergoedingen aan de bestuurder over 2012 beoordeeld. Zij hebben geconstateerd dat de aan de bestuurder verstrekte vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn. Er is geen sprake van een winstdelingsregeling of een beëindigingsregeling. Vergoedingen op die titel hebben dan ook niet plaatsgevonden.

Bij goedkeuring van de Wet Normering Topinkomens (WNT) door de Eerste Kamer eind 2012 is vastgesteld dat afwijkingen die na 5 december 2011 (datum goedkeuring door de Tweede Kamer) zijn overeengekomen nietig zijn. In de WNT is het verstrekken van een variabele beloning uitgesloten. De variabele beloning voor de bestuurder van Woonpunt is echter reeds in 2006 in de arbeidsovereenkomst vastgelegd. De raad van commissarissen gaat er voornamelijk van uit dat deze variabele beloning onder het overgangsrecht valt. Naar verwachting ontstaat in 2013 jurisprudentie ter zake.

De voorzitter en vicevoorzitter van de raad van commissarissen hebben alle vergoedingen aan de bestuurder over 2012 beoordeeld. Zij hebben geconstateerd dat deze vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn. Er is geen sprake van een winstdelingsregeling of een beëindigingsregeling. Zulke vergoedingen hebben dan ook niet plaatsgevonden.

Bezoldiging 2012

Post	Bedrag
Bezoldiging bestuurder 2012	
Belastbaar loon zoals vermeld op jaaropgave	€ 150.546
Nabetaling over 2011	€ 4.735
Pensioenafdracht	€ 51.387
Overige voorzieningen betaalbaar op termijn	€ 0
Ontslagvergoedingen niet opgenomen in belastbaar loon	€ 0
Totaal:	€ 206.668

Het besturingsmodel van de organisatie is in 2012 niet gewijzigd.

Raad van commissarissen

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

Monique Hermans is op 1 januari 2012 Jo Theunissen, wiens 12-jaarstermijn eindigde, opgevolgd als commissaris. In 2012 heeft zij een inwerkprogramma doorlopen. In januari 2013 is Marc van Ooijen Marion Cransveld opgevolgd als commissaris op voordracht van de ondernemingsraad. Marion zat in haar tweede benoemingsperiode en kon niet herbenoemd worden vanwege aangescherpte governance-eisen (maximale termijn naar acht jaar).

Voor beide vacatures geldt dat de geactualiseerde profielschets is vastgesteld door de raad van commissarissen en dat de werving en selectie begeleid werd door bureau Rieken & Oomen. Beide vacatures zijn extern gepubliceerd (landelijk en regionaal dagblad). De selectie van de kandidaten is bij de vacature op voordracht van de ondernemingsraad uitgevoerd door een gezamenlijke commissie vanuit de ondernemingsraad en de raad van commissarissen. De selectie voor de vacature die is ontstaan door het vertrek van Jo Theunissen is door de selectie- en remuneratiecommissie gedaan.

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

De samenstelling van de raad van commissarissen was per 1 januari 2012 als volgt:

Henriëtte Maas (42)

Functies binnen Woonpunt: voorzitter + voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Functies buiten Woonpunt: directeur Kinderopvang Humanitas
Eerste benoeming: 2010
Aftredend: 2014
Einde maximale zittingstermijn: 2018

Lars Valkenberg (50)

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

Aftredend: 2013
Einde maximale zittingstermijn:2013

Monique Hermans (50)

Functionies binnen Woonpunt: lid selectie- en remuneratiecommissie (vanaf januari 2013)
Functionies buiten Woonpunt: directeur Thuiszorg Meander groep Zuid-Limburg
Lid bestuur Stichting Saldo-in-de-Plus
Eerste benoeming: 2012
Aftredend: 2016
Einde maximale zittingstermijn:2020

Marion Cransveld-Servais (54) op voordracht OR

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

Tom Schulpen (52) op voordracht HBV's

Functionies binnen Woonpunt: lid selectie- en remuneratiecommissie
Functionies buiten Woonpunt: plaatsvervangend algemeen directeur / directeur middelen Provincie Noord-Brabant
lid raad van commissarissen Reinigings- en Afvalbedrijf Westelijke Mijnstreek
lid bestuur Stichting PRIMO (publieke risicomanagementorganisatie)
lid raad van toezicht Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL)
lid raad van toezicht Stichting Museumkwartier Den Bosch
Eerste benoeming: 2011
Aftredend: 2015
Einde maximale zittingstermijn:2019

Karel Majoor (69) op voordracht HBV's

Functionies binnen Woonpunt: lid auditcommissie
Functionies buiten Woonpunt: voorzitter Limburgs Geschied- en Oudheidkundig Genootschap
voorzitter Stichting Behoud Mijnhistorie
voorzitter Stichting Matty Niël
voorzitter/secretaris vereniging Meerssen in Europa (Douzelage)
lid bestuur Bibliotheekhuis Limburg
lid bestuur Stichting Rafaël
Eerste benoeming: 2009
Aftredend: 2013
Einde maximale zittingstermijn:2017

Jean Paul Essers (52)

Functionies binnen Woonpunt: lid auditcommissie
lid raad van commissarissen NV Wonen boven Winkels Maastricht
Functionies buiten Woonpunt: lid raad van bestuur Adelante
lid raad van toezicht Vivantes Zorggroep
lid raad van toezicht Bureau Jeugdzorg Limburg
voorzitter bestuurscommissie Rekenkamercommissies Parkstad Limburg
Eerste benoeming: 2009

Aftredend: 2013
Einde maximale zittingstermijn: 2017

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

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

De Wet Normering Topinkomens (WNT) verbindt de vergoeding aan commissarissen aan het maximum van het salaris van de bestuurder. Uitgaande van het maximum van de WNT valt de huidige vergoeding van de commissarissen daar ruimschoots binnen. Eind 2012 is echter bij Ministeriële Regeling een staffel bekend gemaakt voor bezoldiging van corporatiebestuurders. Op grond van deze staffel dient de bezoldiging van de Woonpuntbestuurder op enig moment verlaagd te worden. Ook de maximale vergoeding aan commissarissen moet dan naar beneden worden bijgesteld. De huidige vergoeding ligt iets boven het toekomstige maximum voor commissarissen bij Woonpunt. De rvc heeft besloten de vergoeding vooralsnog niet te wijzigen in afwachting van jurisprudentie. Indien nodig vindt aanpassing plaats met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013.

De benoeming van Monique Hermans heeft plaatsgevonden na 5 december 2011, de datum van accordering van de WNT door de Tweede Kamer, doch vóór het bekend worden van de 'staffel'. Het kabinet stelt zich op het standpunt dat afspraken die na de datum van goedkeuring door de Tweede Kamer zijn gemaakt en die strijdig zijn met de WNT niet geldend zijn. De raad van commissarissen stelt zich op het standpunt dat de honorering van de rvc-leden op 5 december 2011 niet strijdig was met de WNT. Dat er een jaar later een staffel zou worden ingevoerd op grond waarvan honorering eventueel moet worden bijgesteld heeft zij toen niet kunnen weten. Besloten is derhalve dat de vergoeding aan Monique Hermans over 2012 ongewijzigd blijft.

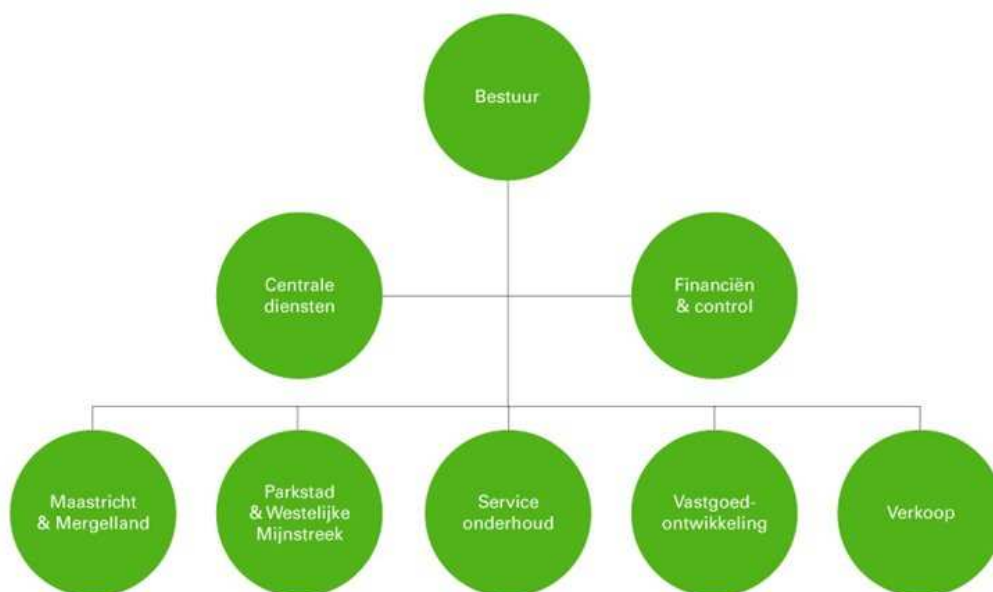
Organisatie in ontwikkeling

Organisatiewijziging

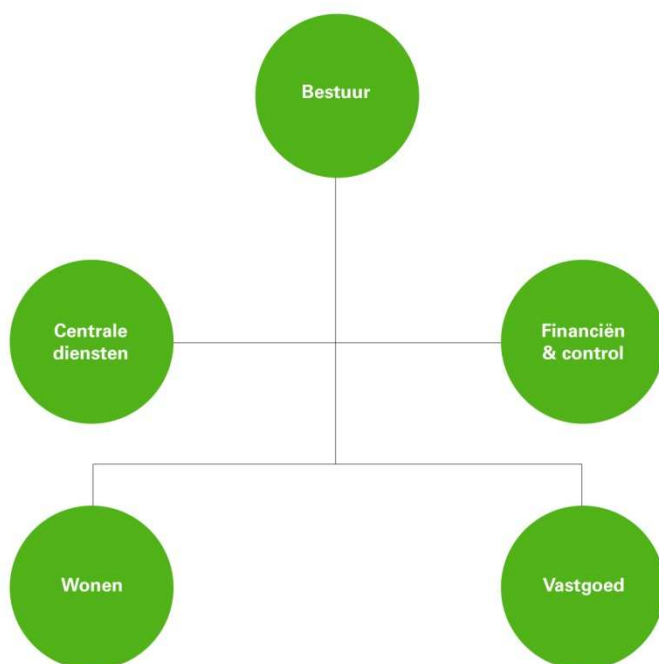
In 2012 is besloten om de huidige geografische organisatiestructuur in 2013 te wijzigen in een functionele sturingsstructuur. Deze keuze is een logisch vervolg op de invoering van procesgericht werken (uniformeren van alle werkprocessen) en centralisatie van beleid en ondersteunende functies. Doel is meer efficiëntie. Dit traject loopt parallel aan de herijking van de organisatiestrategie die eveneens in 2013 plaatsvindt. Daarnaast worden de verdere mogelijkheden van plaats- en tijdonafhankelijk werken onderzocht, uiteraard passend binnen wat klanten van ons verwachten. In 2013 weten we tot welke consequenties dit leidt voor formatie, werktijden, vervoer, huisvesting, middelen etc.

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

Huidige structuur



Nieuwe structuur



In de nieuwe structuur gaan we uit van vier bedrijfsonderdelen in plaats van de huidige zeven. Het hoger management bestaat in de nieuwe structuur uit één directeur-bestuurder plus vier managers. Dat is nu nog één algemeen directeur-bestuurder, twee vestigingsdirecteuren, drie managers en de leidinggevende Serviceonderhoud.

Overige ontwikkelingen in de organisatie

- Nieuw primair systeem: na introductie in 2011 van het nieuw primair systeem ViewPoint heeft in 2012 optimalisatie plaatsgevonden. Uit de managementletter van Deloitte 2012 blijkt dat Woonpunt momenteel weer nagenoeg volledig *in control* is.
- Actualisatie HRM-beleid: in 2012 zijn we gestart met de projectmatige actualisatie van ons HRM-beleid. Binnen dit project, waarbij alle medewerkers hun inbreng hebben kunnen geven, zijn in het verslagjaar opgeleverd: een profiel voor leidinggevenden en een profiel voor medewerkers; een advies voor de invulling van management development; een advies met betrekking tot de betekenis van competentie management voor Woonpunt. In de eerste helft 2013 wordt het geactualiseerde HRM-beleid opgeleverd.
- Verbeteren interne communicatie: in 2012 is onder de medewerkers een onderzoek uitgevoerd naar de beleving van de interne communicatie. Uit dit onderzoek zijn knelpunten naar voren gekomen die geleid hebben tot verbeteracties.

Werkgeverschap

Om medewerkers tot optimale ontwikkeling, motivatie en resultaten te brengen is het HRM-beleid van Woonpunt gebaseerd op de volgende vijf INK-uitgangspunten: inspirerend leiderschap, bouwen op vertrouwen, samenwerking, resultaatgerichtheid en continu verbeteren en vernieuwen. Van leidinggevenden wordt verwacht dat zij samen met hun medewerkers in staat zijn om de strategie van Woonpunt te vertalen naar doelstellingen voor hun eigen organisatieonderdeel, dat zij open staan voor verandering en vernieuwing, kansen en mogelijkheden zien en benutten en dat zij hun medewerkers faciliteren, stimuleren, coachen en motiveren. Van medewerkers wordt verwacht dat zij op hun beurt optimaal gebruik maken van elkaars kennis en kunde. Leidinggevenden en medewerkers zijn samen verantwoordelijk voor de resultaten. Woonpunt volgt de CAO Woondiensten en kent daarnaast een aantal eigen arbeidsvoorwaarden.

Personeelssamenstelling

Woonpunt heeft voor de reguliere bedrijfsvoering 213,9 fte waarvan 35,3 fte voor Serviceonderhoud. Veel corporaties kiezen ervoor om het werk van dit bedrijfs onderdeel uit te besteden aan externen. Zou Woonpunt dit ook doen, dan daalde ons aantal fte's naar 178,6. Woonpunt kiest echter bewust voor een eigen onderhoudsdienst omdat onze eigen monteurs een bredere functie vervullen dan alleen het uitvoeren van kleine reparaties. Zij zijn onze ogen en oren achter de voordeur. Door meldingen door te geven aan collega's van wijkbeheer of sociaal beheer voorkomen zij dikwijls erger. Bovendien is inhuur van externen voor kleine reparaties niet per definitie goedkoper.

Fte's onderverdeeld naar organisatieonderdeel per 31 december 2012

Reguliere bedrijfsvoering	in fte's
Algemene directie en bestuur	1,0
Financiën en Control	22,4
Centrale Diensten	41,8
Maastricht & Mergelland	55,3
Westelijke Mijnstreek/Parkstad	34,0
Vastgoedontwikkeling	20,3

Verkoop	3,8
Totaal reguliere bedrijfsvoering	178,6
Serviceonderhoud	35,3
Totaal Woonpunt	213,9

Dit is exclusief 5,5 fte personeel dat is gedetacheerd.

Naast deze 178,6 fte's voor de reguliere bedrijfsvoering heeft Woonpunt in 2012 tijdelijk 19,4 fte ingehuurd voor projectmatige inzet, waaronder extra capaciteit voor de uitvoering van een aantal projecten in de wijkaanpak, een project ter verbetering van de incasso-uitvoering en compensatie van personeel dat is ingezet voor derden. Tot slot heeft Woonpunt 8,7 fte buiten de formatie gesteld personeel. Het gaat hier om medewerkers die (deels of geheel) hun functie niet meer kunnen uitoefenen, vanwege vervallen functie of om persoonlijke redenen, maar die vanuit sociaal oogpunt tot het moment van uitstroom een nuttige taak binnen de organisatie kunnen blijven vervullen.

Bezetting reguliere bedrijfsvoering uitgedrukt in fte's

	Fulltime	Parttime	Totaal	Percentage
Vrouwen	25,0	54,6	79,6	37,2 %
Mannen	119,0	15,3	134,3	62,8 %
Totaal	144,0	69,9	213,9	100,0 %
in %	67,3 %	32,7 %	100,0 %	

Leeftijdsopbouw per 31 december 2012

Leeftijd	Percentage
tot 25 jaar	0,79 %
25 tot 35 jaar	13,84 %
35 tot 45 jaar	21,74 %
45 tot 55 jaar	37,94 %
vanaf 55 jaar	25,69 %
Totaal	100,0%

De gemiddelde leeftijd van het personeel in 2012 was 46,6 jaar.

Instroom, doorstroom en uitstroom

In 2012 zijn in totaal twintig nieuwe medewerkers met een vaste of tijdelijke aanstelling bij Woonpunt in dienst getreden. Het instroompercentage bedraagt hierdoor 8,1%. In totaal zijn twaalf medewerkers binnen Woonpunt doorgestroomd naar een andere functie. Het doorstroompercentage is daarmee 4,9%. In 2012 is het vaste of tijdelijke dienstverband van dertien medewerkers beëindigd. Het uitstroompercentage bedraagt daarmee 5,3%.

Ziekteverzuim

Met een percentage van 4,4% laat het ziekteverzuim binnen Woonpunt in 2012 een daling zien van 1,9% ten opzichte van 2011, toen het ziekteverzuim met 6,3% nog boven onze norm van 5% lag. Hiermee is het ziekteverzuim weer op het niveau van 2010 uitgekomen. De daling is grotendeels te verklaren door een afname van het aantal langdurig arbeidsongeschikte medewerkers. Het kort verzuim en het middellang verzuim laten ten opzichte van voorgaand verslag jaar een daling zien van respectievelijk 0,2% en 0,1%.

Het aantal malen dat werknemers zich ziek hebben gemeld (de verzuimfrequentie) is eveneens gedaald, namelijk van 1,2 in 2011 naar 1,0 in 2012.

In de loop van 2012 is één medewerker in het derde ziektejaar terecht gekomen en daardoor ingestroomd in de WIA.

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



Arbodienstverlening

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

In 2012 bedroegen de kosten voor verzuimbegeleiding en arbeidsomstandigheden ruim € 94.000. Het gaat dan vooral om kosten voor re-integratiebegeleiding, arbeidskundige onderzoeken en externe begeleiding en psychologische interventiecapaciteiten. Gemiddeld per fte is dit € 439,36 (in 2011 € 488,21 per fte).

Eind 2012 is een begin gemaakt met de uitvoering van een nieuwe organisatiebrede risico-inventarisatie- en evaluatie.

Registratie ongevallen en agressievoorvallen

Woonpunt registreert ongevallen tijdens werktijd en agressievoorvallen. In 2012 zijn vier meldingen gedaan van (niet ernstige) ongevallen en zes meldingen van agressie in de vorm van schelden, dreigen en fysiek geweld. Van twee voorvallen heeft Woonpunt aangifte gedaan.

Project 'Zo werkt het gewoon'

In 2011 heeft Woonpunt deelgenomen aan een door Aedes, FNV, CNV en De Unie geïnitieerd project voor de aanpak van agressie en werkdruk, onder de projectnaam 'Zo werkt het gewoon'. Het doel was om een toolkit te ontwikkelen voor de gehele sector. In maart 2012 heeft Woonpunt de pilot afgerond met een effectmeting. De voornaamste conclusies hiervan is dat de last als gevolg van werkdruk en het aantal stressklachten door agressie zijn afgenomen. Dit is voor Woonpunt aanleiding geweest om de ontwikkelde maatregelen organisatiebreed te gaan inzetten.

Ontwikkeling van talent

Het opleidingsbeleid van Woonpunt, dat in 2011 herijkt is, legt een relatie met de strategie van Woonpunt en gaat uit van een gezond evenwicht tussen de verantwoordelijkheden van werkgever en werknemer ten aanzien van professionalisering en persoonlijke ontwikkeling. Het beleid voorziet in jaarlijkse opleidingsplannen. In 2012 heeft Woonpunt € 200.146 (€ 936 per fte) uitgegeven aan opleidingskosten; 1,7% van de bruto loonsom (was 2,1% in 2011). Hiervan heeft € 27.996 betrekking op opleidingen die op initiatief van medewerkers zijn gevolgd en die ten laste komen van hun individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Georganiseerde opleidingen in 2012

In 2012 heeft Woonpunt medewerkers een breed scala aan opleidingen aangeboden. Deels was het volgen hiervan verplicht. Het gaat dan bijvoorbeeld om trainingen huurincasso en gesprekstechnieken voor woonconsulenten, een cursus gasinstallatie en elektrotechniek voor enkele medewerkers van Serviceonderhoud, EPA-training (energieprestatieadvies) waardoor Woonpunt nu over elf gediplomeerd EPA-adviseurs beschikt, een training over bouwbesluit voor 54 medewerkers en een leergang Maatschappelijk Rendement Woningcorporaties voor drie coördinatoren participatie.

Stagiaires en werkervaring

In 2012 heeft Woonpunt aan zestig stagiaires van uiteenlopende studierichtingen de mogelijkheid geboden hun stage te vervullen: twee stages op vmbo-niveau, twaalf stages op mbo-niveau en 46 stages op hbo-niveau. Onderverdeeld naar soort stages: acht oriënterende stages, 23 beroepsopleidende stages, 21 snuffelstages en acht afstudeerstages.

Bedrijfsonderdeel	Opleiding	aantal
Centrale Diensten	Communicatie management	1
Financiën en Control	Bedrijfseconomie	3
	HEAO, Opleiding Accountancy	1
Vastgoedontwikkeling	Built Environment	4
	Bouwmanagement en Vastgoed	1
Vestiging Maastricht en Mergelland	Facility Management, profiel CSM	2
	Facility Management, Real Estate	1
	Built Environment	1
	Hogere Juridische Opleiding	1
	People & Business Management	1
	Mbo snuffelstage	1

	Hbo snuffelstage	2
Vestiging Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Middenkaderfunctionaris Bouw	9
	Bouwtechnische Bedrijfskunde	1
	Facility Management, profiel CSM	1
	Facility Management, Real Estate	4
	Built Environment	3
	Social Work, Maatschappelijk Werker	2
	Hbo snuffelstages	16
	Hogere Juridische Opleiding	1
Serviceonderhoud	Vmbo – snuffelstage	2
	AKA niveau 1	1
	Middenkaderfunctionaris Bouw	1

Daarnaast hebben we in 2012 twee personen de mogelijkheid geboden om met begeleiding van een re-integratiebureau binnen Woonpunt gerichte werkervaring op te doen.

Ondernemingsraad

In 2012 heeft de bestuurder vier maal met de ondernemingsraad vergaderd. Naast de reguliere onderwerpen zijn in 2012 onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- procedure invulling vacature raad van commissarissen op voordracht van de ondernemingsraad;
- jaarplan 2012 en de evaluatie jaarplan 2011;
- jaarrekening 2011 en accountantsverklaring;
- continuïteitsoordeel CFV 2012;
- oordeelsbrief Minister BZK 2012;
- beoordeling kredietwaardigheid en toekenning faciliteringsvolume 2012 WSW;
- voortgang implementatie primair systeem en centralisatie ondersteunende diensten;
- uitkomsten onderzoek interne communicatie;
- advisering bij benoeming nieuwe commissarissen;
- beëindiging onderhoudsovereenkomsten voor medewerkers;
- herziening arbeidsvoorwaardenreglement naar aanleiding van nieuwe CAO;
- aanpak geprioriteerde HRM-thema's;
- managementrapportages;
- derivaten en collaterals;
- plan van aanpak Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE);
- dagen collectief verlof 2012;
- evaluatie samenwerking tussen ondernemingsraad en bestuurder;
- Wet Normering Topinkomens en relatie naar CAO;
- begroting 2013-2017.

Daarnaast heeft in 2012 overleg tussen de ondernemingsraad en de raad van commissarissen plaatsgevonden, in het bijzijn van de bestuurder. Tijdens dit overleg is met name gesproken over de implementatie van het nieuwe primair systeem, de centralisatie van de ondersteunende functies en de invoering van procesgericht werken (inclusief uniformering van alle werkprocessen). Tevens kwam aan de orde de meerjarige personeelsplanning en invoering van competentie management.

Branche organisatie

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

Hoofdstuk 3 – Onze klanten en stakeholders

Klantgerichtheid en klanttevredenheid

In 2012 zijn medewerkers en leidinggevenden nauw betrokken bij een uitvoerig HRM-traject dat onder andere tot doel had antwoord te geven op de vraag: wat verwachten wij van onze medewerkers en leidinggevenden, ongeacht welke functie ze vervullen? Met andere woorden: wat zijn de kerncompetenties van elke Woonpunt-medewerker? In een interactieve sessie met medewerkers zijn de belangrijkste kerncompetenties benoemd en uitgewerkt. Bovenaan staat: *klantgerichtheid* (de andere zijn *resultaatgerichtheid*, *samenwerken* en *ontwikkelen*). Klantgerichtheid betekent voor de medewerker van Woonpunt:

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

Ziet de klant ons ook zo?

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

Al jaren vragen wij huurders onze dienstverlening te beoordelen. Specifiek doen we dat rondom drie processen: het zoeken en betrekken van een woning, het verlaten van een woning en het afhandelen van een reparatieverzoek. Dat doen we enerzijds via ons eigen continu kwaliteitsonderzoek, anderzijds via de metingen van KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Die laatste meting omvat eveneens onderzoek betreffende de uitvoering van planmatig en grootschalig onderhoud, het afhandelen van klachten, de telefonische bereikbaarheid en onze communicatie en informatie.

Wat vindt de huurder van onze dienstverlening?

Uit ons eigen continu kwaliteitsonderzoek blijkt dat huurders onze dienstverlening beoordelen met een gemiddelde van ruim boven onze norm van een 7,5. Die score is al enkele jaren stabiel. Over 2012 was de score zelfs een 8. Met name nieuwe huurders waarderen onze dienstverlening steeds beter; sinds 2008 is een stijgende trend waarneembaar die ook in het verslagjaar is voortgezet. Bij vertrokken huurders zagen we in 2011 een daling in waardering voor de algemene dienstverlening die in 2012 weer is hersteld. In de periode 2011/2012 zien we bij het proces ‘aanbieden nieuwe woning’ iets opvallends: over de staat van de woning bij oplevering zijn nieuwe huurders kritischer dan in voorgaande jaren (wat zich vertaalt in een iets lagere score), terwijl dezelfde huurders over de dienstverlening van medewerkers positiever zijn.

Sinds 2008 zijn wij lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) en worden wij jaarlijks gemeten. Met ingang van 1 januari 2012 is de meetmethodiek van het KWH-Huurlabel grondig herzien. Grootste wijziging betreft de samenvoeging van de diverse labelonderdelen in vier

thema's, aanpassing van de vragenlijsten (meer gericht op de tevredenheid van onze klanten) en het feit dat alle onderdelen elk jaar gemeten worden in plaats van één keer in de twee jaar.

Door het herzien van de meetmethodiek is een vergelijking met voorgaande jaren dan ook niet mogelijk.

Uitslag KWH-meting 2012

Labelonderdeel	Maastricht & Mergelland	Westelijke Mijnstreek Parkstad	Studenten*
Klantcontact			
Contact	7,5	7,5	6,7
Bereikbaarheid	7,2	7,2	7,2
Communicatie en informatie	8,3	7,9	7,9
Verhuizen			
Woning zoeken	8,0	8,3	7,6
Nieuwe woning	8,3	8,1	8,0
Huur opzeggen	8,1	8,2	8,1
Onderhoud			
Reparaties	8,3	8,3	7,5
Onderhoud	8,0	7,9	7,0
Klachten behandelen			
Klachten behandelen	6,9	6,5	6,6
Totaalscore	7,9	7,8	7,4

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

Omdat wij in 2011 niet aan de norm voldeden bij het onderdeel "corporatie bellen" (nu het onderdeel bereikbaarheid) hebben wij besloten dit in 2012 het hele jaar te laten meten in plaats van één periode van 12 weken. Het grote voordeel is continu inzicht in de tevredenheid van onze huurders waardoor tijdige bijsturing mogelijk is. Met ingang van 2013 laten we dan ook alle labelonderdelen continu meten. Ons eigen continu kwaliteitsonderzoek wordt daarmee, althans in de huidige vorm, overbodig. In 2013 bekijken we op welke aspecten wij ons eigen onderzoek wel willen richten, aanvullend op het onderzoek van KWH.

In gesprek met huurders

Woonpunt is voortdurend in gesprek met huurders. Op straat, tijdens huisbezoeken, bij informatiebijeenkomsten, in buurtinfocentra, op wijkspreekuren. Zichtbaarheid en aanspreekbaarheid vinden wij belangrijk. Daarom dragen onze wijkbeheerders en onderhoudsmedewerkers bedrijfskleding en maken vrijwel alle medewerkers gebruik van herkenbare bedrijfsauto's. Maar er is natuurlijk ook een formele overlegstructuur, op basis van een samenwerkingsovereenkomst die past binnen de Overlegwet. De gezamenlijke huurdersverenigingen

overleggen met de bestuurder, de individuele huurdersverenigingen met de vestigingen en de bewoneroverlegcommissies (boc's) met medewerkers. Daarnaast zijn er veel informele contacten, tijdens jaarvergaderingen en andere bijeenkomsten, via e-mail, telefoon en vis-à-vis. De verhouding tussen Woonpunt en haar huurdersverenigingen is open en constructief, vanuit de gedeelde zorg voor de huurders van nu en straks.

Woonpunt kent vier huurdersverenigingen: Woonbelang (Maastricht & Mergelland), Swentibold (Westelijke Mijnstreek), Groot Hoensbroek (Hoensbroek) en Coriovallum (Heerlen). Tweemaal per jaar voeren zij gezamenlijk overleg met de bestuurder over beleidsthema's. In 2012 waren dit:

- de begroting 2012, de meerjarenbegroting 2012–2016 en de financiële positie van Woonpunt;
- het meerjaren huurbeleid en de toepassing daarvan in 2012;
- de berekening van administratiekosten bij afrekening servicekosten;
- huurverlaging/huurbevrozing bij overlast door derden;
- de mogelijke gevolgen van het regeerakkoord Rutte II;
- wijziging van het ZAV-beleid;
- wijziging Algemene Voorwaarden bij huurovereenkomst;
- deelname aan project 'Zonnig Limburg'.

De HBV's hebben een afschrift ontvangen van:

- het jaarplan 2012;
- het continuïteitsoordeel CFV 2012;
- de beoordeling kredietwaardigheid en toekenning faciliteringsvolume WSW;
- de oordeelsbrief 2011 van de Minister van BZK;
- de jaarrekening 2011 inclusief accountantsverklaring;
- het jaarverslag 2011.

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

- de (door de HBV's gevraagde) maximering van leegstand door verkoop;
- de voorgenomen wijziging in de organisatiestructuur;
- de ontwikkelingen rond derivaten en collaterals;
- herbenoeming commissaris op voordracht van de HBV's;
- herbenoeming lid externe klachtencommissie;
- ontwikkelingen rondom Roos.

Daarnaast hebben de gezamenlijke huurdersverenigingen eenmaal per jaar overleg met de raad van commissarissen. In het verslagjaar ging dat over derivaten (en het feit dat Woonpunt *collateral*-verplichtingen had), de gevolgen van de financiële problemen bij Vestia, de toepassing van het huurbeleid in 2012, het verkoopbeleid en de klantvriendelijkheid van Woonpunt.

Binnen de wijkaanpak heeft Woonpunt niet alleen veelvuldig contact met bewoneroverlegcommissies (boc's) maar ook met wijkplatforms, buurtraden en andere belangenorganisaties. Vaak hebben zij een vastgestelde rol in de (voorbereiding van) besluitvorming. Buiten de herstructureringswijken beperken de contacten zich meestal tot de boc's.

Overleg huurdersverenigingen

Woonbelang heeft in 2012 nieuwe bestuursleden geworven. Drie kandidaat-bestuursleden hebben zich gemeld. Ook heeft Woonbelang de communicatie met de achterban geoptimaliseerd door meer inzet van digitale middelen. In het verslagjaar is zeven keer overleg geweest tussen Woonpunt en Woonbelang. Buiten een aantal structurele onderwerpen, waaronder de wijkaanpak, zijn er diverse onderwerpen aan de orde geweest, waaronder de klachtenprocedure, digitale participatie, pilot

woningtoewijzing, energiemaatregelen en de Energiebus, hennepconvenant, organisatieontwikkeling binnen Woonpunt, ZAV-beleid, sluiting kantoor Gulpen, vragen rondom servicekosten bij een specifiek complex en overlast hangjongeren Malpertuisplein.

Minimaal vier keer per jaar is er overleg met de huurdersverenigingen Coriovallum, Groot Hoensbroek en Swentibold. Daarnaast is er ruimte voor ad hoc besprekingen, wanneer daar behoefte aan is. Tijdens de formele overleggen is gesproken over lopende projecten, huurbeleid, participatie, schoonmaakcontracten, hennepconvenant, agressiebeleid, het assetplan (sloop en verkoop), klachtenafhandeling, oplevering nieuwbouw en servicekosten.

KWH-label participatie

In 2007 en 2010 behaalde de vestiging Maastricht & Mergelland het participatielabel van KWH. Bij de tweede meting haalde Woonpunt de op één na hoogste score van alle gemeten corporaties.

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

De aanbevelingen die KWH aan Woonpunt meegaf, vormden de basis voor verdere verbetering van de participatie met bewoners. Zo zijn bewonersoverlegcommissies (boc's) vaker geïnformeerd over projecten in hun gebied. Met enkele bewonersgroepen zijn, buiten het reguliere overleg, onderwerpen besproken zoals energiebesparende maatregelen, groot onderhoud, groenonderhoud, overlast en herstructurering.

Enkele participatieprojecten uit 2012:

- Samen met bewoners is een plan opgesteld om het tuinonderhoud bij portiekflats in de wijk Nazareth te verbeteren. Bewoners zijn ook betrokken bij de uitvoering ervan. Hierdoor behoren slecht onderhouden voortuintjes, die velen in de buurt een doorn in het oog waren, tot het verleden.
- Samen met bewoners is een gezamenlijke tuin aangelegd bij een appartementengebouw in de wijk Nazareth waarmee bewoners die slecht ter been zijn verlost werden van het dagelijks onderhoud van hun privétuintje. Het project leidde tot het bewonersinitiatief om de algemene kelder te verven. Woonpunt stelde de materialen ter beschikking, de bewoners deden het werk.
- Rondom woningtoewijzing hebben 140 bewoners in de wijk Wyckerpoort meegewerkt aan het ontwikkelen van leefregels voor hun buurt. Nieuwe huurders worden tijdens de intake gewezen op deze leefregels. Deze aanpak is inmiddels ook in de wijken Nazareth Noord en Wittevrouwenveld toegepast.

In gesprek met gemeenten

De gemeenten in ons werkgebied zijn belangrijke stakeholders. Onze belangen zijn immers deels dezelfde: het zorgen voor passende huisvesting voor diverse doelgroepen en het bevorderen van prettig wonen in kernen, wijken en steden voor huidige en toekomstige bewoners.

Nu varieert het woningbezit van Woonpunt per gemeente van één complex (Roermond) tot een flink deel van de totale woningvoorraad (Maastricht, Heerlen). Hoe groter de opgave, hoe intensiever het overleg. Met vrijwel alle gemeenten maken wij prestatieafspraken. Bij gemeenten waar wij weinig

bezit hebben beperken de afspraken zich tot schriftelijke vastlegging en persoonlijk contact waar nodig. Met vier gemeenten vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen en Eijsden-Margraten. De onderwerpen variëren: huisvesting asielzoekers, herstructurering, schuldhulpverlening, woonwagengebeheer, omvang primaire voorraad, verkoopbeleid, consequenties van nieuwe regelgeving, nieuwbouwprojecten, wijkaanpak, aanpassing van woningbouwprogrammering, etc.

In gesprek met de Provincie Limburg

De rol van de Provincie Limburg als stakeholder is toegenomen, met name richting de sector als geheel. De Provincie ziet de noodzaak voor meer sturing op de woningbouwprogrammering naar kwantiteit en kwaliteit en ziet ook de rol die de corporatiesector in die transformatieopgave heeft. In 2011 heeft de Provincie Limburg, samen met de drie steden in Zuid-Limburg, het initiatief genomen om te komen tot een Strategische Agenda 2020 voor Zuid-Limburg. Vijf stuurgroepen (onderwijs, economie, zorg, wonen en governance) leverden de input. De bestuurder van Woonpunt is voorzitter van de stuurgroep Wonen, diverse corporatiebestuurders zijn lid. Het resultaat is 'Kompas voor Samenwerking in Zuid-Limburg', een strategische ontwikkelingsagenda die in 2011 is vastgesteld. De stuurgroepen onderwijs, zorg, economie en wonen hebben de opdracht te sturen op realisatie. Namens de partners heeft de Provincie Limburg in april 2012 een convenant over deze Strategische Agenda gesloten met de Minister van BZK.

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

In het kader van duurzaamheid werken Provincie Limburg en corporaties samen in het project 'Zonnig Limburg' waarmee huurders in de gelegenheid worden gesteld gesubsidieerd zonnepanelen te plaatsen.

Eind 2012 heeft de Provincie Limburg het initiatief genomen om, samen met de Limburgse steden, de zorg voor forse stagnatie van de transformatieopgave op de Limburgse woningmarkt door de maatregelen als opgenomen in het regeerakkoord Rutte II schriftelijk aan Minister Blok voor te leggen. Woonpunt heeft, samen met een aantal collega-corporaties, de financiële onderbouwing daarvoor aangeleverd.

In gesprek met overige stakeholders

Ons werk raakt veel partijen in de samenleving, met wie Woonpunt dan ook voortdurend in gesprek blijft. Met zorgaanbieders over voorzieningenplanning en mogelijkheden om het zo lang mogelijk thuis wonen te bevorderen. Met politie over veiligheid in de wijken, hennepconvenanten en specifieke casussen rond probleemhuishoudens. Met basisonderwijs in lokale netwerken rond aanpak van zogenaamde achter-de-voordeurproblematiek. Met beroepsonderwijs als verlener van stageplekken. Met hoger onderwijs over studentenhuisvesting in de regio, toekomstige studentprofielen en woonwensen. Met welzijnswerk over (re)vitalisering van sociale cohesie in de wijk. Met buurtplatforms, actiecomités en ondernemersverenigingen over zaken die hen aangaan. Al deze contacten hebben één ding gemeen: we komen samen tot resultaten en oplossingen.

Münchhausen in Maastricht

In 2011 is in Maastricht gestart met een "expertgroep sociale thema's". De Maastrichtse corporaties doen hieraan mee, alsook diverse zorg- en opvanginstellingen, de sociale werkvoorziening MTB, GGD, welzijnsinstelling Trajekt en de gemeente. De betrokken partijen constateren dat complexe sociale problemen niet opgelost kunnen worden wanneer instanties zich op één aspect richten. Bureaucratie vormt daarnaast vaak een obstakel. Het doel van de expertgroep is om elkaars

deskundigheid te benutten en om via zeer korte lijnen op bestuurlijk niveau problemen op tactisch en operationeel niveau aan te pakken. Het model voor deze samenwerking vond de expertgroep in de Münchhausen-beweging, een initiatief in Rotterdam. Eerste concrete resultaten wat betreft casus-oplossingen zijn in 2012 reeds geboekt.

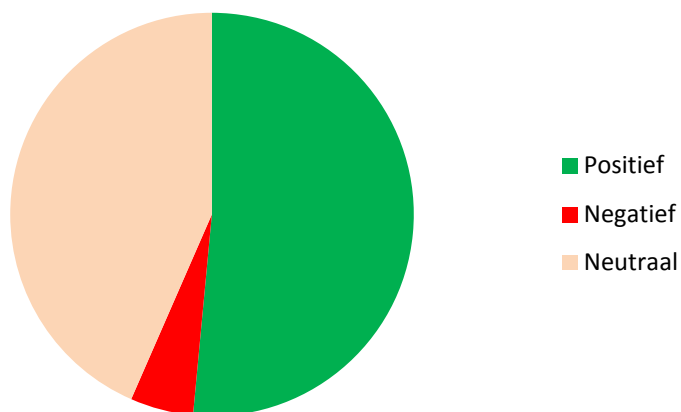
Digitale nieuwsbrief voor stakeholders

Nadat we in 2011 waren gestopt met het uitgeven van het verdiepingsblad voor relaties en stakeholders, zijn we in 2012 op zoek gegaan naar een alternatief. Dat werd het online magazine *Woonpunt werkt*. Door online te publiceren kunnen we voor de helft van het budget onze stakeholders vaker informeren. Inmiddels zijn drie edities van het online magazine verschenen. Onderwerpen die daarin aan de orde kwamen waren o.a. actuele bouwprojecten, de moeilijkheid van woongenot garanderen naast de ondertunneling van de A2, het onderhouden van cultureel erfgoed en projecten op het gebied van duurzaamheid.

Pers

Woonpunt is in 2012 in totaal 99 keer in de pers gekomen. In 60% van de gevallen was Woonpunt niet het onderwerp van het bericht maar werden we slechts genoemd binnen een context (wijkaanpak, WbWM, Wozoco Noorbeek, windmolens Lanakerveld, kampjes Gulpen, enzovoort). In 40% van de berichten was Woonpunt het hoofdonderwerp van het bericht of werden we zeer prominent genoemd. Van de berichten waarin Woonpunt het hoofdonderwerp was, werd 65% geplaatst naar aanleiding van een persbericht, tweet, blog of digitale nieuwsbrief.

Kijken we naar het totaal van de berichten, dan is Woonpunt in 2012 voor het overgrote deel positief dan wel neutraal in het nieuws gekomen.



Hoofdstuk 4 – Duurzaam en verantwoord ondernemen

Sturen op kosten en efficiency in de bedrijfsvoering

Nu de investeringsruimte bij corporaties door crisis en overheidsmaatregelen afneemt, groeit de aandacht voor de bedrijfslasten in de sector. Oftewel: wat geven corporaties aan zichzelf uit? Los van deze maatschappelijke discussie, die al dan niet is ingegeven door de politiek, behoort het kritisch sturen op de eigen kosten volgens Woonpunt gewoon tot goed ondernemerschap.

De afgelopen jaren was er bij Woonpunt een lichte stijging van de bedrijfslasten. Die is verklaarbaar. In 2010 en 2011 hebben we een nieuw primair informatiesysteem ingevoerd, alle bedrijfsprocessen geüniformeerd en alle backoffice-functies gecentraliseerd. Het doel: meer efficiency. Maar ook hier gaan de kosten voor de baten uit. We hebben eerst moeten investeren om dat waar te maken. Maar vanaf 2013 zien we een daling van de bedrijfskosten.

In het verslagjaar zijn o.a. besparingen gerealiseerd op facilitaire kosten: € 800.000 ten opzichte van 2011, oftewel 17%. In 2013 gaan we verder besparen op telefonie, schoonmaak en beveiliging. Daarnaast sluiten we in 2013 het regiokantoor in Gulpen. Door dit soort maatregelen, en door het slimmer inkopen en aanbesteden, houden we rekening met een extra besparing van ca. € 500.000 op jaarbasis. Ingrijpender dan dat wordt de aanpassing van de organisatiestructuur en de daarmee samenhangende aanpassing van de werkprocessen die beide in 2013 geëffectueerd worden. Doel hiervan is een aanzienlijke verhoging van de efficiency.

Wij benchmarken met zowel collega's als commerciële verhuurders, maar stemmen onze targets niet af op de performance van commerciële partijen. Woonpunt is een sociale verhuurder en daarbij hoort nou eenmaal een bredere taak dan bij een commerciële verhuurder. Wij bedienen de onderkant van de samenleving en sluiten huurders met sociale, fysieke en/of psychische problemen niet uit. Dat brengt met zich mee dat we een signaalfunctie vervullen bij problemen, dat we een schakelfunctie vormen tussen huurder en hulpverlening, dat we ondersteuning bieden waar dat bij onze rol past en dat we ons extra inspannen om betalingsachterstanden aan te pakken om huisuitzettingen te voorkomen. Dat kost allemaal tijd, geld en menskracht die commerciële partijen zich besparen. Dat past bij hun rol, maar niet bij die van ons.

Duurzaam (ver)bouwen

Eind 2010 is ons beleidsplan Duurzaamheid geëvalueerd en vastgesteld na een positief advies van de huurdersverenigingen. In 2011 is een start gemaakt met de implementatie van het herziene beleid. In 2012 is dit afgemaakt. Maatregelen ter verbetering van duurzaamheid en energiezuinigheid worden opgenomen in onze programma's van eisen voor nieuwbouw en complexbeheerplannen voor bestaande bouw.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw geldt vanaf 1 januari 2011 de verscherpte EPC-norm van 0,6; deze wordt in 2015 gesteld op 0,4 en in 2020 zelfs op 0. Anticiperend hierop heeft Woonpunt in 2012 drie principiële uitgangspunten geformuleerd:

1. Woonpunt geeft prioriteit aan de opties energiebesparing en hernieuwbare energieopwekking;
2. Woonpunt laat de beperking van de woonlasten zwaar wegen in de te kiezen scenario's/maatregelenpakketten;
3. Zowel bij de keuze voor energetische oplossingen als bij materiaal- en producttoepassingen zal een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot leading zijn.

Deze uitgangspunten worden toegepast bij het in 2015 te realiseren nieuwbouwproject Aldenhofpark in Hoensbroek, waarbij zestien woningen zijn aangemerkt voor het concept van een passiefhuis en/of nul-energie-woning.

Daarnaast bouwt Woonpunt in 2012/2013 een klimaatneutraal zorgcomplex voor zorginstelling Pergamijn, ontworpen door Wauben Architecten. Het zorgcomplex met 24 eenheden wordt optimaal gesitueerd naar de zon. Verder wordt de energievraag beperkt door het zorgcomplex zeer sterk te isoleren. De installatie wordt voorzien van een verwarmings- en koelingselement. De energie die daarvoor nodig is, wordt met warmtepompen uit de bodem of de lucht gehaald. Warm water wordt geleverd met warmtepompboilers en er wordt gekookt met inductiekookplaten. Niet met gas, want dat is een eindige bron. En in de woningen wordt alleen gewerkt met elektriciteit die wordt opgewekt op de zonnedaken.

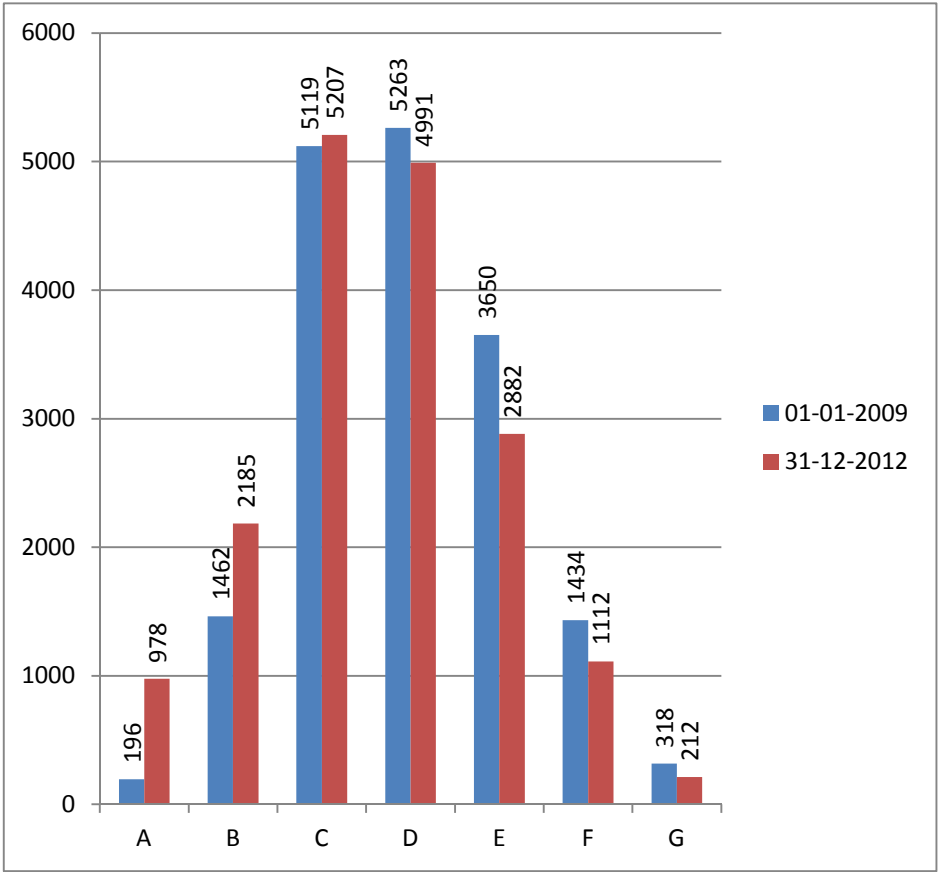
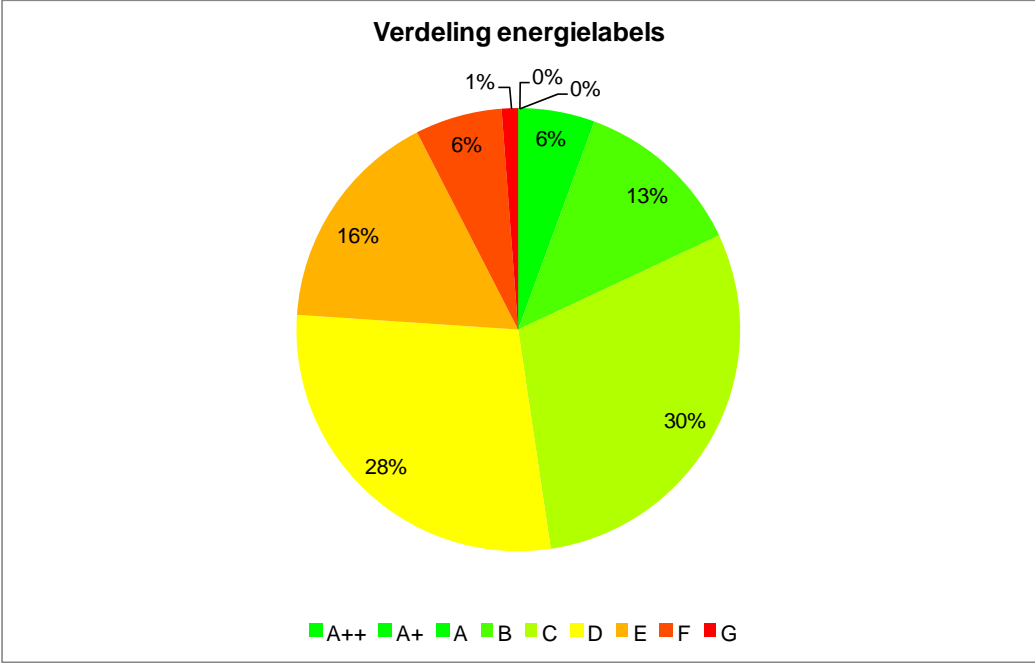
Bestaande bouw

Onze ambities met betrekking tot de bestaande woningen richten zich voornamelijk op het beperken van CO₂-uitstoot en energiebesparing. Op deze twee aspecten conformeren wij ons aan de eerdere sectorale afspraken met de overheid, zijnde 20% reductie in tien jaar tijd (2008-2018), ergo 2% per jaar. In de loop van het boekjaar heeft Aedes namens de corporaties de sectorale ambities verhoogd. Het streven is het behalen van een gemiddeld label B in 2020. Alhoewel deze ambitie in overeenstemming is met die van Woonpunt nemen wij een gereserveerde houding aan voor wat betreft de realisatietermijn in relatie tot onze investeringsmogelijkheden. Die nemen immers mede als gevolg van allerlei overheidsmaatregelen fors af, waardoor we zullen moeten prioriteren. Woonpunt blijft sturen op de voornoemde reductie van 20% CO₂-uitstoot en energieverbruik.

Afgezet tegen onze nulmeting (op 1 januari 2009) hebben we tot eind 2012 een reductie van CO₂-uitstoot bereikt van 5,8% (eind 2011 3,6%) en een vermindering van het gasverbruik in onze portefeuille van 9,4% (eind 2011 5,6%). Afgezet tegen de afgeleide doelstelling van 2% per jaar lopen we op CO₂-reductie achter en op gasreductie voor. De gemiddelde uitstoot van CO₂ per woning is met 3,27% gedaald.

Begin 2012 zijn de mogelijkheden bekeken om versneld onze doelstelling (20% reductie) te bereiken. Dit kan door maatregelen te treffen met een korte terugverdientijd, zoals het aanbrengen van spouwisolatie, dakisolatie, het vervangen van het nog aanwezige enkelglas door HR++ glas en het vervangen van VR-ketels door HR-ketels. Dat zou een additionele investering van +/- € 10 miljoen vergen in de periode tot 2018. Gezien de afnemende investeringsruimte is besloten dat niet te doen; wel zijn de maatregelen opgenomen in de reguliere onderhoudsplanning.

Onderstaand diagram toont de labelverdeling van onze bestaande portefeuille per 31 december 2012. Per die datum heeft Woonpunt 49% groene labels. In de tweede grafiek wordt deze verdeling weergegeven ten opzichte van de nulmeting.



Zonnig Limburg, de Wijk van Morgen en Warmtenet

Zonnig Limburg

Woonpunt participeert met 21 andere Limburgse corporaties in het provinciale initiatief Zonnig Limburg dat huurders in de gelegenheid stelt zonnepanelen te plaatsen met subsidie van de Provincie Limburg. Daarmee worden twee doelen bereikt: verhoging van het energiebewustzijn bij huurders en verlaging van hun woonlasten. Onze participatie betekent dat we de huurder ook een stimuleringsbijdrage verstrekken. De provinciale subsidie is 30% van de investering met een maximum van € 1000, onze bijdrage is 20% met een maximum van € 400. Het project telde eind 2012 1.930 inschrijvers, waarvan 283 huurders van Woonpunt.

De Wijk van Morgen

De Wijk van Morgen, verbonden aan Zuyd Hogeschool, richt zich op de ontwikkeling van toepasbare duurzaamheidsconcepten op gebied- en op woningniveau, op kennisuitwisseling en op toepassingsmogelijkheden in de bestaande bouw. Naast een onderwijs, leer- en demonstratieplatform, is het ook een plek voor innovatie en onderzoek. Onderzoek betekent onder andere het testen van producten en nieuwe installatieconcepten, maar ook onderzoek naar financieringsvormen, verbeteringen van bouwproces en duurzame exploitatie.

Het project Kennisuitwisseling geschiedt onder meer door themagerichte bijeenkomsten. In 2012 betrof dit onder meer de thema's transitie, *biobased materials*, energie en exergie, integratie van zonnecellen in gevels en daken en duurzame watertechnologie. Daarnaast worden verschillende onderzoeken naar toepassingsmogelijkheden van innovatieve technieken projectgericht door Zuyd Hogeschool uitgevoerd. Zo werd voor Woonpunt onderzoek uitgevoerd naar duurzaamheidsconcepten op wijkniveau ten behoeve van onze Rijdamlocatie (Maastricht Noordoost) en staat een onderzoek naar toepassing van *re-used materials* op onze locatie Aldenhofpark in Hoensbroek op de rol.

Warmtenet Maastricht

Woonpunt heeft samen met de Gemeente Maastricht, collega-corporatie Servatius en bedrijven als Mosa, Mora en Sappi een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid van het realiseren van een warmtenet in Maastricht te onderzoeken. Inmiddels zijn de beoogde investeerders Ballast-Nedam en Essent bezig met het opstellen van een businesscase als afsluiting van het haalbaarheidsonderzoek. Ook de Provincie Limburg is bij het project betrokken.

Ten behoeve van eventuele deelname aan warmtenetten heeft Woonpunt het standpunt ingenomen dat minimaal de volgende voorwaarden in de haalbaarheidsstudie moeten worden meegenomen:

1. eindprijs huurder niet meer dan nu, gekoppeld aan een prijsindexering volgens inflatie;
2. leveringszekerheid zowel kwantitatief als kwalitatief (duurzaamheidsgehalte);
3. concurrerend ten opzichte van alternatieven op basis van *total cost of ownership*.

Overigens betekent dit niet dat, wanneer aan deze voorwaarden invulling wordt gegeven, Woonpunt per definitie kiest voor aansluiting. Een besluit hiertoe nemen we op basis van een propositie van ontwikkelende of beherende partijen.

Hoofdstuk 5.1 – Leefbare steden, wijken en dorpen – Wijkaanpak

Wijkaanpak Maastricht algemeen

De door het kabinet Rutte II voorgestelde maatregelen dwingen ons om kritisch stil te staan bij de investeringen die Woonpunt de komende jaren op zowel fysiek, sociaal als economisch gebied kan realiseren. In de loop van 2013 komt hier meer duidelijkheid over.

De Gemeente Maastricht en de corporaties zijn overgegaan op het programma wijkenaanpak 4.0 dat zich richt op het versterken en ontwikkelen van vitale en aantrekkelijke wijken in de periode 2013 t/m 2020. Wijkenaanpak 4.0 maakt onderscheid in A-, B- en C-buurtten. A-buurtten hebben extra aandacht nodig om tot basisniveau te groeien (de herstructureringsbuurtten). B-buurtten hebben het basisniveau bereikt door vele investeringen in de afgelopen jaren; om de buurtten op dit gewenste niveau te houden, is uitvoering van de projecten uit de buurtontwikkelplannen nodig. C-buurtten ten slotte, beschikken zonder grote extra investeringen al over basiskwaliteit.

In de A-, en B-buurtten waar wij aanzienlijk woningbezit hebben, timmert Woonpunt aan de weg. In de C-buurtten voert Woonpunt regulier werk uit maar zetten we geen extra menskracht en financiën in.

Wijkenaanpak 4.0 werkt volgens zeven samenhangende programmalijnen: participatie en burgerregie, onderwijs en opvoeding, werk en wijkeconomie, veiligheid, gezondheid, beheer woonomgeving en wooncomplexen, ontwikkeling woonmilieus. Aan de hand van een nog te ontwikkelen thermometer kan de gemeente volgen in hoeverre de gestelde doelen worden gehaald.

Aan het eind van elk jaar maken de betrokken partijen de balans op en actualiseren zij op basis van het uitvoeringsprogramma het werk voor het volgend jaar. De maatregelen van het kabinet Rutte II hebben een negatief effect op onze begroting en daarmee ook op de inzet van Woonpunt in deze wijkaanpak; eerder voorgenomen projecten worden getemporeerd dan wel geschrapt.

Wijkaanpak Heerlen algemeen

In Heerlen is Woonpunt op drie locaties bezig huurders te herhuisvesten ter voorbereiding op sloop: in de LTS-buurt in Hoensbroek (ten behoeve van realisatie plan Aldenhof), in Nieuw Lotbroek en in Meezenbroek (MSP). In totaal hebben we in het verslagjaar 124 huurders een andere woning aangeboden, waarvan 85 een woning van Woonpunt. Van deze woningen waren er vijf bestemd voor verkoop, maar omdat deze woningen pasten bij de wensen van de huurder, hebben we ze als huurwoning aangeboden.

Het proces van herhuisvesting, het beheer van leegstaande woningen en de integrale samenwerking met partijen rondom herhuisvesting is tijdrovend. Bovendien moet het zorgvuldig gebeuren. Om die reden heeft Woonpunt voor de regio Heerlen in 2012 een coördinator herstructurering aangesteld. Daarnaast is in 2012 gewerkt aan een actualisering van het sociaal plan. Een nieuwe versie wordt in 2013 voorgelegd aan de huurdersverenigingen.

Woonpunt heeft in het verslagjaar collega-corporaties in de regio een exemplaar gestuurd van ons *Handboek sloop*, waarin uitgebreid aandacht is voor de aanpak van sociale problematiek. Naar aanleiding hiervan hebben we hen uitgenodigd voor de 'denktank sloop en sociale stijging', met als doel kennis delen en samenwerken op operationeel niveau bevorderen.

De uitvoering van de herstructureringsprojecten MSP en Hoensbroek komen in gevaar door de gevolgen van het regeerakkoord Rutte II. Fysieke en sociaal/maatschappelijke aanpassingen (waaronder daadwerkelijke sloop) zijn in de eerste maanden van 2013 opnieuw geprioriteerd. Gemeente en stakeholders zijn hierover geïnformeerd.

Herstructurering Maastricht Noordoost

Maastricht Noordoost bestaat uit vier wijken: Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. De wijk is één van de veertig nationale Krachtwijken die een aantal jaren geleden door het toenmalige kabinet zijn aangewezen. Voor de gezamenlijke buurten is een aantal jaren geleden een integraal buurtontwikkelingsplan opgesteld.

Pijler fysiek

In de Kasteel Cartielstraat in Nazareth zijn eind 2012 zes ruime patiowoningen opgeleverd en verhuurd aan bewoners uit Nazareth.

Daarnaast heeft in 2012 de voorbereiding en aanbesteding plaatsgevonden voor de renovatie van 195 eengezinswoningen in Nazareth. Om parkeerruimte te creëren worden 22 woningen gesloopt, waarvan er inmiddels zestien leeg zijn gekomen.

Ook de planontwikkeling voor de samenvoeging van duplexwoningen in de Kasteel Petersheimstraat in Nazareth heeft in 2012 plaatsgevonden. De 31 duplexwoningen worden omgebouwd tot dertien eengezinswoningen waarbij zes duplexwoningen worden gesloopt om parkeerplaatsen te realiseren.

Voor de overige nieuwbouwontwikkelingen in Nazareth midden en noord worden 88 woningen gesloopt. Inmiddels zijn 78 woningen leeggekomen en is gestart met de sloop van veertien woningen.

De Gemeente Maastricht heeft in 2012 voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor de aanleg van een spoorwegviaduct tussen Limmel en Nazareth en het ondergronds brengen van de hoogspanningskabels. Na afronding van deze werkzaamheden worden de wijken Limmel en Nazareth, beide te klein voor een zelfstandig voortbestaan, samengevoegd. De intentie is dat Woonpunt daarna ter plaatse een nieuw 'wijkhart' creëert met winkels, woningen en voorzieningen (locatie Hoolhoes). Op basis van de huidige inzichten rond onze investeringsmogelijkheden zal dit op z'n vroegst in 2015 zijn.

In Wittevrouwenveld zijn begin 2012 zeventien woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat verkocht aan Gemeente Maastricht voor de aanleg van de A2-tunnel.

Pijler sociaal

Veiligheid is een groot aandachtspunt in Maastricht Noordoost. De gemeente, woningcorporaties, opbouwwerk en politie hebben hier zogenaamde Veilige Buurten Teams in het leven geroepen. Deze teams werken samen met de buurtbewoners aan de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid. Buurtbewoners geven aan welke problemen prioriteit moeten krijgen. Om zoveel mogelijk bewoners te bereiken organiseren de teams straathoekbijeenkomsten, gaan zij van deur tot deur en delen ze vragenlijsten uit bij de plaatselijke supermarkt. Woonpunt is veel in deze buurt aanwezig.

Aandachtspunt blijft de overlast die de ondertunneling van de A2 voor de wijken met zich meebrengt. De gemeente voert hierover regelmatig gesprekken met het projectbureau A2, het consortium Avenue 2 en Woonpunt. Voor bewoners is een speciaal meldpunt ingericht, de Servicelijn Maastricht Oost. De overlast is in 2012 afgenomen.

Binnen het project *Verbeter je buurt* hebben bewoners en corporaties samen leefregels opgesteld, waar nieuwe bewoners zich bij het ondertekenen van het huurcontract aan committeren. Daarnaast is binnen het project gekeken naar het aanpassen van het toewijzingsbeleid: mensen die zich willen inspannen voor straat of buurt krijgen voorrang.

Andere initiatieven op sociaal gebied zijn de Kunstketel (samenwerking tussen welzijnsinstelling Trajekt en centrum voor amateurkunstbeoefening Kumulus op het gebied van Kunsteducatie in de

wijk) en Kunst in de Wijk; feestelijke afronding van het opknappen van de voormalige kerktoren en doopkapel van Nazareth; het project “wijkverpleegkundige terug in de wijk”.

Pijler economie

Het servicepunt Werk en Bemiddeling, het project Kamers met Kansen, de A2-school, project Social Return en het Starterscentrum in het Wijkservicepunt dragen allemaal bij aan de economische stijging van de wijken. Kartrekker bij deze projecten is vaak de gemeente. Woonpunt en andere corporaties ondersteunen financieel of in een voorwaardenscheppende rol. Zo ondersteunt Woonpunt de A2-school, een initiatief van de Gemeente Maastricht dat beoogt langdurig werklozen uit de buurt via een gerichte opleiding bij de aanleg van de A2-tunnel aan het werk te krijgen.

Projectsteun

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

Bij de vaststelling van het Wijkactieplan in 2008 was uitgangspunt dat de betrokken corporaties voor de wijk tien jaar lang bijzondere projectsteun zouden ontvangen. Hiermee is in de financiële planning ook rekening gehouden. Nu duidelijk is dat dit niet het geval zal zijn (regeling is inmiddels afgebouwd) is bijstelling van het actieprogramma noodzakelijk.

Herstructurering Caberg-Malpertuis, Maastricht

De in 2011 vastgestelde evaluatie, waarbij het oorspronkelijk plan (2006 – 2020) is bijgesteld, geldt als uitgangspunt voor de herstructureringsplannen van deze wijk.

Pijler fysiek

Het complex Putepeel (42 vhe's) wordt grootschalig gerenoveerd en verhuurd aan zorginstelling Xonar ten behoeve van vrouwenopvang. In 2012 heeft de planontwikkeling plaatsgevonden. Alle huurders hebben inmiddels een andere woning. In 2013 starten we met de renovatie.

Voor de Koraalstraat is in 2012 een nieuw plan opgesteld met circa veertig woningen, afgestemd op de huidige markt. De planontwikkeling is pas recent opgestart, omdat Woonpunt eind 2012 alle nieuwe investeringen vanwege het rijksbeleid tijdelijk *on hold* heeft gezet.

Verder is door Gemeente Maastricht in 2012 een sport- en spelvoorziening voor de jeugd gerealiseerd. Hierbij is de jeugd in de wijk nauw betrokken. Voor het zuidelijke deel, waaronder de buurttuin, is de planontwikkeling in voorbereiding.

Pijler sociaal

De veiligheid in Caberg-Malpertuis wordt aangepakt in samenhang met nabijgelegen wijken. Er is een netwerk dat snel en adequaat reageert op overlastsituaties. Verder kunnen jongeren en ouders van Caberg en Malpertuis met vragen over opgroeien en opvoeden terecht in het Centrum voor Jeugd en Gezin in het nabijgelegen Centre Manjefiek Malberg.

Woonpunt ondersteunt in de wijk diverse bewonersinitiatieven en projecten, zoals de *Buurtbrök*, een inloopvoorziening voor buurtbewoners waarvoor Woonpunt kosteloos ruimte levert. Het buurtkader

heeft het beheer van het buurtcentrum de Wiemerink overgenomen zodat hier weer buurtactiviteiten kunnen worden gehouden.

Herstructurering Malberg, Maastricht

Onder de naam “Manjefiek Malberg” wordt de wijk in de periode 2003-2015 onder handen genomen door Woonpunt, collega-corporatie Servatius, Gemeente Maastricht en AM Wonen.

Pijler fysiek

Aan de Toustruwe heeft Woonpunt in het verslagjaar 25 patiowoningen voor de middeldure huur opgeleverd. De woningen zijn allemaal verhuurd. Servatius en AM Wonen hebben in 2012 de planontwikkeling gestart voor de realisatie van een aantal koopwoningen aan de Musketruwe en het Recessenplein.

Fysiek is de herontwikkeling van Malberg nagenoeg conform plan gerealiseerd. Uitzondering is de bouw van +/- vijfhonderd koopwoningen in het gebied. Realisatie daarvan staat in het huidige economische getij zwaar onder druk, met als gevolg dat de wijk niet kan worden 'afgemaakt' zoals stedenbouwkundig en programmatisch gepland én het risico dat de gezamenlijke partijen een financieel probleem in de grondexploitatie krijgen. In 2013 zal worden besloten of al dan niet planaanpassing plaatsvindt.

Pijler sociaal

De veiligheid in Malberg wordt aangepakt in samenhang met de nabijgelegen buurten Caberg-Malpertuis. Hiervoor is een netwerk ingericht dat adequaat reageert op overlastsituaties.

Op sociaal gebied lopen diverse projecten, waaronder een project op het gebied van Kunst en Cultuur in de Buurt. Onderdeel daarvan is *Malberg op de planken*, toneel voor en door buurtbewoners. In 2012 heeft *Malberg op de planken* zijn derde voorstelling gegeven met als thema verdraagzaamheid tussen ouderen en jongeren. Woonpunt heeft voor honderd bewoners uit Malberg kaarten voor deze voorstelling beschikbaar gesteld. Een ander aansprekend project betreft de zogenaamde Buurtterrassen, waarbij buurtbewoners en professionals, waaronder ook medewerkers van Woonpunt, elkaar ontmoeten en ervaringen en ideeën uitwisselen om de leefbaarheid in de buurt of in de straat te verbeteren. Tot slot kunnen bewoners gratis gebruik maken van de faciliteiten van het naastgelegen Sportpark West voor bewoners.

Pijler economie

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

Herstructurering Mariaberg, Maastricht

In 2012 is voor Mariaberg een ambitiedocument opgesteld door de samenwerkende partijen Gemeente Maastricht, Provincie Limburg en de corporaties Woonpunt, Servatius en Maasvallei. Daarin is de gewenste fysieke ontwikkelingsrichting voor de buurt vastgelegd. Uitgangspunt is het creëren van een betere fysieke verbinding met de binnenstad alsook kleine 'pincetingrepen' op bestaande locaties. Aangezien met name de kosten van realisatie van die verbinding hoog zijn (vergt o.a. sloop van particulier bezit) is de verwachting dat realisatie niet op korte termijn plaatsvindt. De verwachting is dat dit ambitiedocument in 2013 wordt vastgesteld.

Pijler fysiek

Vooruitlopend op de vaststelling van het ambitiedocument is in 2012 gestart met de planontwikkeling van fase 1 en 2 van de Biedermeierlocatie (zo genoemd omdat alle betrokken

straten bloemennamen hebben). Ter plaatse van de 46 te slopen eengezinswoningen worden in 2013/2014 41 nieuwe woningen gerealiseerd (twintig gezinswoningen en elf patio's in de sociale huur, twaalf koopwoningen). De bewonersafvaardiging die betrokken is bij de planvorming is enthousiast over de tekeningen, vooral over het feit dat het gelukt is om geen trappen aan de voor- en achterkant van de woningen te maken, dit in tegenstelling tot de vele trappen in de bestaande woningen. Van de 26 huurders waarvan de woning in de eerste fase gesloopt wordt, willen er vier terug naar de nieuwbouw. De overige 57 woningen (fase 3 en 4) worden na 2020 gesloopt. Omdat de woningen tot die tijd wel goed bewoonbaar moeten blijven, is in 2012 gestart met kleinschalig onderhoud.

Pijler sociaal & economie

In 2012 is wederom een theatervoorstelling gegeven voor en door bewoners van Mariaberg. Deze voorstelling heeft door de herkenbaarheid diepe indruk gemaakt op de bezoekers. Een ander project is *Terras op straat*, een manier om in een straat onderwerpen bespreekbaar te maken. Dit is een initiatief van het buurtplatform dat in 2013 een vervolg krijgt. Tot slot is de Buurtbrök, een inloopcentrum voor bewoners, uitgebreid met een dorpswinkel. De activiteiten van de Buurtbrök dragen bij aan de sociale activering van bewoners uit Mariaberg.

Herstructurering Pottenberg, Maastricht

In 2012 is voor Pottenberg en het gebied winkelcentrum Brusselse Poort een ambitiedocument opgesteld. Naar verwachting wordt dit in 2013 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de komende vijf jaren nog geen grote ingrepen in de woningvoorraad in Pottenberg plaatsvinden.

Pijler sociaal

Het buurtplatform Pottenberg is na het succesvol opstarten van de stichting jongerenwerk Pottenberg nu ook gestart met een stichting voor ouderen. Bijzonder is dat er nu ook meer interactie is tussen de jongeren en ouderen.

In 2012 is door de buurt een SRV-wagen opgeknapt die dienst doet als podiumwagen voor alle verenigingen en clubs, zodat zij op een goedkope manier een podium met geluid kunnen krijgen. Verder is een kookclub opgericht waar bewoners leren goedkope en gezonde maaltijden te bereiden. Het project staat niet alleen in het teken van gezondheid maar heeft ook als doelstelling de eenzaamheid te doorbreken.

De Buurtbrök, een inloopvoorziening voor buurtbewoners waarvoor Woonpunt het pand kosteloos ter beschikking stelt, is een voorbeeld van innovatie van het traditionele buurt- en welzijnswerk naar welzijnswerk nieuwe stijl: burgers doen meer zelf, beroepskrachten begeleiden op hoofdzaken.

Herstructurering MSP Heerlen (Meezenbroek-Schaesbergerveld-Palemig)

MSP was één van de veertig nationale Krachtwijken die een aantal jaren geleden door het toenmalige kabinet zijn aangewezen. Binnen deze wijken wordt ingezet op vijf speerpunten: wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. De samenvoeging van drie buurten tot één nieuwe wijk met één nieuw hart werd daarbij als een extra uitdaging gezien. In 2008 hebben Gemeente Heerlen, woningcorporaties Weller, De Voorzorg en Woonpunt en de stichting Wijkbeheer MSP het wijkactieplan MSP ondertekend. In dit plan is vastgelegd welk plandeel op welk moment door welke partij gerealiseerd wordt. Op het onderdeel 'wonen' ging het wijkactieplan uit van de sloop van 759 woningen (451 door Woonpunt), de nieuwbouw van 414 woningen (236 door Woonpunt) en de renovatie van 470 woningen (174 door Woonpunt). Sinds de ondertekening van het plan in 2008 heeft Woonpunt in MSP 243 woningen gesloopt.

Pijler fysiek

In 2012 is duidelijk geworden dat er weinig animo is voor participatie van commerciële partijen in het nieuwe wijkhart van MSP, waar in het wijkactieplan MSP uit 2008 rekening mee is gehouden. In januari 2012 heeft PLUS Vastgoed besloten de supermarkt niet te verplaatsen naar het geplande nieuwe centrum aan de Limburgiastraat. Na het afhaken van PLUS heeft ook ALDI, die aanvankelijk wilde verhuizen, besloten af te zien van vestiging in het plan. Daarmee is de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum aan de Limburgiastraat niet haalbaar. Nu duidelijk is dat het nieuwe winkelcentrum er niet komt, gaat Woonpunt in 2013 met de gemeente en de corporaties Weller en De Voorzorg in overleg om te zien wat dit betekent voor de sloop- en nieuwbouwplannen in de wijk.

De gemeente heeft in 2012 de ontwerpfase van de MSP allee afgerond, een nieuwe wandel- en fietsroute tussen de buurten Palemig, Meezenbroek en Schaesbergerveld en het groene buitengebied. Om uitvoering mogelijk te maken is het nodig dat Woonpunt nog twaalf woningen in de Verschuurstraat sloopt. Woonpunt is bezig de bewoners een andere woning aan te bieden. Sloop staat gepland voor de zomer 2013. Alle leeggekomen woningen zijn in bruikleen gegeven aan een leegstandbeheerder en blijven dus bewoond tot het daadwerkelijke moment van sloop.

Pijler sociaal

Vanuit de werkgroep LEVE zijn diverse acties gestart om de leefbaarheid in MSP te verbeteren:

- Het project 'Samen Sterk' richt zich op extra schoonmaken, sociaal culturele aanpak, repressie en legale graffiti-plekken. In 2012 werden integrale opschoondagen georganiseerd. Hierbij werd 51 ton afval opgehaald.
- Onder het motto 'Schoon MSP. Doe jij mee?' vinden in MSP activiteiten plaats die bijdragen aan een mooier straatbeeld en een positievere beleving van de wijk. Een voorbeeld daarvan is het project waarbij basisschoolleerlingen uit de wijk stoeptegels met een boodschap beschilderden. Een ander project is een fotoworkshop waarbij amateurfotografen mooie en lelijke plekken in de buurt fotografeerden voor een expositie.
- Aanleg beweegtuintuin voor ouderen. De tuin is een actieve ontmoetingsplek waar senioren samen kunnen werken aan een gezonde levensstijl.
- Ontmoetingsavond buitenlandse culturen.
- Opening Jongeren Activiteiten Centrum The Break en Buurtcentrum MSP.
- Heerlens Kampioenschap miniveldvoetbal in MSP.
- "MSP uit de kunst" tentoonstelling.
- Week van de Amateurkunst; op diverse plekken in Heerlen zullen 16 kunstenaars die in MSP wonen hun werk laten zien.
- Parkfeest MSP in het park rond de volledig gerenoveerde Meezenbroekervijver aan de Kasteellaan.
- Jeu de Boules-workshops.

Pijler economie

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

Met het wegvallen van het nieuwe winkelcentrum als aanjager voor nieuwe economische en commerciële activiteiten, komt de nadruk in 2013 en volgende jaren meer te liggen op het behoud en versterken van de aanwezige winkelvoorzieningen op en rond het ETOS-plein aan de Kasteellaan.

Projectsteun

Bij de vaststelling van het Wijkactieplan in 2008 was uitgangspunt dat de betrokken corporaties voor de wijk tien jaar lang bijzondere projectsteun zouden ontvangen. Hiermee is in de financiële planning ook rekening gehouden. Nu duidelijk is dat dit niet het geval zal zijn (regeling is inmiddels afgebouwd) is bijstelling van het actieprogramma noodzakelijk.

Herstructurering Hoensbroek, Heerlen

De gemeenteraad van Heerlen heeft in de eerste raadsvergadering van 2012 unaniem ingestemd met de stadsdeelvisie Hoensbroek 2025 en daarmee een aanzet gegeven voor de concrete start van de herstructurering in het gebied rond de voormalige LTS en de revitalisatie van het centrum van Hoensbroek. De stadsdeelvisie is opgesteld onder leiding van de Stuurgroep Hoensbroek, met daarin bestuurders van Gemeente Heerlen, de woningcorporaties De Voorzorg en Woonpunt, Provincie Limburg en de stadsregio Parkstad Limburg. Het document is leidend voor alle toekomstige ingrepen op fysiek gebied.

Pijler fysiek

Het herhuisvesten van de bewoners van de 192 woningen in en rond de LTS-buurt ligt op schema. De sloop van de eerste woningblokken stond gepland in 2012 maar heeft vertraging opgelopen door een aangetroffen bodemvervuiling. Naar verwachting worden de woningen in 2013 gesloopt. Vanaf 2014 start dan, conform het Plan Aldenhof, de nieuwbouw van een brede maatschappelijke voorziening, de aanleg van een park en de bouw van achttien grondgebonden huurwoningen door Woonpunt en 24 appartementen door woningstichting de Voorzorg. De voorbereiding en planvorming voor de genoemde woningbouwprojecten heeft in 2012 en begin 2013 enkele maanden stilgelegen als gevolg van de onduidelijkheden rond de financiële gevolgen van het Regeerakkoord Rutte II.

In 2012 zijn de eerste zestien woningen gesloopt in de Maria- en Christinastraat. De resterende 44 woningen worden in 2013 gesloopt. De voorbereiding en planvorming voor de invulling van de slooplocatie gebeurt in nauw overleg met de gemeente Heerlen.

Pijler sociaal

De sociale maatregelen binnen deze wijkaanpak zijn vastgelegd in het convenant 'Hart voor Hoensbroek'. Speerpunt is het verwezenlijken van sociale stijging: bewoners in staat stellen in economisch, sociaal en politiek opzicht actief mee te kunnen doen en vorm te geven aan hun leven en buurt. Dit doet Woonpunt samen met gemeente (regie), politie, Het Veiligheidshuis en het maatschappelijk werk (Alcander). In het kader van 'Hart voor Hoensbroek' zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Huisbezoeken naar aanleiding van het sloopbesluit, samen met een maatschappelijk werker.
- Herhuisvesting bewoners samen met Alcander.
- Het (geanonimiseerd) optekenen van succesverhalen uit de praktijk. Publicatie hiervan geschiedt in overleg met de gemeente.

In Nieuw-Lotbroek zijn bewoners op een informatieavond gevraagd of en zo ja hoe zij afscheid wilden nemen van de te slopen woningen. De behoefte aan een ceremonie was groot. Van de sloop van de eerste woningen is dan ook een 'afscheidsbijeenkomst' voor en met de buurt gemaakt.

Overige activiteiten:

- Social Return On Investment; een jongere uit Nieuw Lotbroek is ingezet bij de sloper.
- Bewoners uit de Boshouwersweide hebben in samenwerking met gemeente en Alcander planten geadopteerd uit de sloopwijk. De bruikbare struiken en planten uit voortuinen van inmiddels verlaten sloopwoningen hebben een tweede leven gekregen in de buurt.
- Pilot met camerabeveiliging bij een te slopen woonblok, ter voorkoming van koperdiefstal.

- Tijdelijke woon-werkruimte voor kunstenaars in sloopwoningen. Zij organiseren wisselende exposities met als gemeenschappelijk thema 'een verbinding aangaan met de omgeving in transitie'. De exposities zijn openbaar toegankelijk.
- In samenwerking met de gemeente is invulling gegeven aan 'De Tussentijd' (de periode tot oplevering van de nieuwbouw). Zo is er een activiteitenkalender opgesteld en is er met de huurdersvereniging een ontmoetingsdag voor bewoners georganiseerd.
- Er zijn twitteraccounts aangemaakt door de wijkbeheerders en de coördinator herstructurering met als doel te communiceren met netwerkpartners (pilotproject).

Pijler economie

De Gemeente Heerlen heeft in 2012 een ontwerp gemaakt voor de herinrichting van het gebied Kouvenderstraat met als doel het winkelgebied van Hoensbroek te revitaliseren. De gemeente start in 2013 met de uitvoering. Daarnaast heeft de gemeente afspraken gemaakt met Lidl over de uitbreiding van de supermarkt aan de Hoofdstraat/Markt. De revitalisatie van het winkelgebied wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Stadsregio Parkstad en de Provincie Limburg.

Pijler duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van het gebied rond de voormalige LTS-locatie wil Woonpunt materialen hergebruiken die bij de sloop vrijkomen. Ook willen we duurzame energieopwekking en optimale isolatie. De eerste achttien eengezinswoningen worden ontworpen als 'passiefhuis' en met optimale inzet van het principe *cradle to cradle*. In 2012 heeft buro Re-Use uit Heerlen in opdracht van Woonpunt een inventarisatie gemaakt van de vrijkomende materialen bij de sloop in de LTS-buurt. Een groot deel moet worden hergebruikt bij de bouw van de brede maatschappelijke voorziening, het park en de woningen in Aldenhof Park.

Herstructurering Passart Heerlen

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

Pijler fysiek

De gemeenteraad van Heerlen heeft de wijk Passart aangewezen als beschermd dorps- en stadsgezicht. Woonpunt heeft zes leegstaande panden aan het Plataanplein beschikbaar gesteld voor de huisvesting van wijkfuncties en -voorzieningen. Met financiële ondersteuning van de gemeente en inzet van de bewoners is een nieuw inlooppunt gerealiseerd in een voormalig winkelpand. De naastliggende woningen zijn in gebruik als uitvalbasis van de thuiszorgmedewerkers van Meander en als onderkomen voor de bewonersoverlegcommissie en huurdersvereniging. Voor de vijf leegstaande woningen aan de Acaciastraat wordt in 2013 een plan gemaakt.

Pijler sociaal

In het voorjaar 2012 heeft Woonpunt samen met Gemeente Heerlen en andere partijen die actief zijn in de wijk een buurtfeest georganiseerd voor de opening van de opgeknapte panden aan het Plataanplein. Omdat de leegstaande panden aan de Acaciastraat er niet verzorgd uitzagen, heeft Woonpunt in overleg met de bewoners naar een tijdelijke oplossing gezocht. Dit in afwachting van de definitieve bestemming. Uit het overleg kwam het idee naar voren om de deuren en ramen van de leegstaande panden te bedekken met kleurrijke platen. Het resultaat was een vrolijke en opgeruimde straat en tevreden buurtbewoners.

Herstructurering Vrieheide, Heerlen

Vrieheide is door de Provincie Limburg aangewezen als prioritaire wijk in Heerlen. Anders dan in de meeste herstructureringswijken staat in Vrieheide vooral particulier woningbezit. De problematiek

concentreert zich rond ca. achthonderd drive-inwoningen uit de jaren zestig, industrieel gefabriceerd en in een specifieke stedenbouwkundige setting gerealiseerd. Oorspronkelijk waren het huurwoningen die door gemeente Heerlen vanaf medio jaren tachtig zijn verkocht. Kopers werden met name gerekruteerd uit de lagere inkomensklassen, wat destijds als een pre werd beschouwd, maar waar nu de wrange vruchten van worden geplukt in de vorm van verloederings, achterstallig onderhoud en “wild wonen” in voor- en achtertuin.

In de stuurgroep Vrieheide werken de Provincie Limburg, Gemeente Heerlen, Regio Parkstad, Rabobank Parkstad en woningcorporaties Weller en Woonpunt samen. De woningcorporaties vanwege hun betrokkenheid bij Vrieheide als verhuurder in een aantal deelbuurten, maar ook vanwege hun wens meer grip te krijgen op de (on)mogelijkheden van herstructurering van particulier woningbezit, een thema dat in relatie tot de gevolgen van bevolkingskrimp steeds meer op de voorgrond treedt.

Vanwege de specifieke, gefragmenteerde eigendomsstructuur van de wijk, is niet gekozen voor een masterplan met een blauwdruk voor tien jaar. Het plan voor Vrieheide omvat elf samenhangende experimenten, die in 2011/2012 (als fase 3 van het gehele plan onder de titel: *Aan de slag in Vrieheide-De Stack*) uitgevoerd zouden worden. Er is echter enige vertraging opgetreden waardoor onderdelen van fase 3 pas in 2013 tot uitvoering komen. Sommige experimenten blijken succesvol, andere minder. Succesvol zijn de onderdelen die zich direct richten op de wijkbewoners, zoals het versterken van de openbare ruimte via acht locaties.

Belangrijke inzichten kwamen voort uit de in 2012 gevoerde keukentafelgesprekken en de inzet van gezinscoaches, die ook de participatie van buurtbewoners bevorderden. Ook komt er een oplossing in zicht voor hergebruik van de leegstaande, monumentale Christus Koningkerk.

Woonpunt is in samenwerking met andere participanten direct betrokken bij een drietal experimenten: de ontwikkelstrategieën (uitvoering 2013), aankoop en beheer particulier woningbezit (in 2012 zijn echter geen woningen aangekocht), verduurzaming particulier woningbezit (een experiment dat in de eerste helft van 2013 wordt uitgevoerd onder coördinatie van Woonpunt).

Herstructurering Stationskwartier Sittard

Als onderdeel van Zitterd Revisited (de geplande herstructurering van het binnenstedelijk gebied van Sittard) staat herstructurering van de Sittardse stationsomgeving hoog op de gemeentelijke agenda. Woonpunt is in 2006 gestart met planvorming, waarmee een andere richting werd ingeslagen dan eerder beoogd, namelijk studentenhuisvesting. In de loop der jaren is in samenwerking met de gemeente Sittard-Geleen al het relevante (verloederde) vastgoed verworven aan de kop van de Stationsstraat, die vanuit het NS-station de entree van de stad vormt. Hier is in 2012 een nieuw woongebied opgeleverd met plaats voor studenten en cliënten van zorgaanbieder Orbis GGZ. Op de begane grond bevinden zich bedrijfsruimten, deels in gebruik als maatschappelijk vastgoed. In het gebied heeft Woonpunt aan de Stationsdwarstraat twee panden verworven, die vervangen worden door nieuwbouw (atelierwoning en 14 studenteneenheden).

Herstructurering Geleen-Zuid

In 2012 hebben Woonpunt en ZO Wonen op het terrein van het voormalige Barbaraziekenhuis in Geleen nieuwbouw gerealiseerd voor zorgaanbieder Orbis. Het gaat om 3 x 24 plaatsen voor (jong) dementerenden en 66 zorgappartementen. De nieuwe ontwikkelingen sluiten goed aan op de bestaande structuren en voorzien in de vraag naar nieuwe voorzieningen. De herstructurering van Geleen-Zuid is een project voor de lange termijn. De eerste projecten werden al rond het jaar 2000 afgerond, zoals herstructurering zorgcentrum Bunderhof door Vivantes en ZO Wonen, nieuwbouw verpleeghuis Sint Jansgeleen door Orbis, sloop en gedeeltelijke

nieuwbouw Componistenflats door Woonpunt, *upgrading* Lienaertsstaete door Woonpunt, *upgrading* hoogbouw Jos Klijnenlaan door Wonen Limburg en herontwikkeling basisschool tot brede school door onderwijsbestuur Triade.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011) zijn delen van Geleen-Zuid aangemerkt om te verdunnen en te vergroenen, met name de locaties met een grote concentratie verouderde portieketagewoningen (ZO Wonen). Dit zal de komende jaren in een gepast tempo vorm krijgen. Voor Woonpunt resteert nog nieuwbouw op de slooplocatie voormalige Componistenflats (2018).

Hoofdstuk 5.2 – Leefbare steden, wijken en dorpen: Leefbaarheid

Van consumptief naar actief burgerschap

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

In de praktijk zien we al veel voorbeelden van bewoners die ons benaderen voor ondersteuning, waarbij ze zelf het initiatief nemen en (deels) voor de uitvoering zorgen. Schoonmaakdagen in herstructureringswijken, het gezamenlijk opknappen van gemeenschappelijke tuinen bij appartementen, het verfraaien van algemene ruimtes, het sneeuwvrij houden van trottoirs en parkeerplaatsen bij appartementen, en ga zo maar door. Ook het honoreren van woon- en wijkwensen uit ons speciaal daarvoor opgezette fonds gebeurt steeds vaker op basis van het principe ‘voor wat hoort wat’.

In 2013 herijken we onze strategie. Voorafgaand daarop organiseren we discussies waarbij ook de vraag naar voren zal komen welke rol en taken nu passen bij een woningcorporatie als het gaat om leefbaarheid. Een discussie die ook geboren is uit noodzaak, want waar corporaties voorheen de ruimte hadden om hun rol en taken op te rekken ten voordele van de wijk en bewoners, worden we nu steeds meer beperkt, zowel in financiële als in beleidsmatige zin.

Wijk- en woonwensen

Het eigen wijk- en woonwensenfonds van Woonpunt maakt al sinds 2008 het verschil tussen behelpen en prettig wonen. Woonpunt realiseert kleine woonwensen en steunt initiatieven van bewoners. Steeds vaker gebeurt dit op basis van ‘voor wat hoort wat’: van de bewoners wordt een tegenprestatie verlangd. Als bewoners een brandgang onkruidvrij willen hebben, of hun gemeenschappelijke ruimten willen oprissen, levert Woonpunt de materialen en doen de bewoners het werk. Daarnaast worden uit het wijk- en woonwensenfonds initiatieven ondersteund die ontmoetingen en samenwerking tussen bewoners bevorderen.

In 2012 zijn er 291 wensen ingediend waarvan we er 195 hebben gerealiseerd. Daarmee was een bedrag van € 50.654 gemoeid. Het gaat dan vooral om initiatieven van bewoners om hun straat of buurt leefbaarder te maken.

Veiligheid in de woning

Woonpunt toetste in 2009 het woningbezit aan de veiligheidseisen uit het Bouwbesluit bestaande bouw. Risico's met betrekking tot balustradehoogtes, gevelconstructies, rookgasafvoeren en installaties zijn toen in kaart gebracht. Sindsdien hebben we de nodige maatregelen getroffen.

Brandveiligheid

Brandveiligheid verdient speciale aandacht. Woonpunt heeft hiervoor in 2010 een inventarisatie laten uitvoeren door externen. Hoewel is geconcludeerd dat Woonpunt geen brandonveilige woningen heeft, hebben we op basis van de inventarisatie een lijst met verbeteringen opgesteld.

Vanaf 2012 zouden we deze verbeteringen uitvoeren. Vanwege het in 2012 gewijzigde Bouwbesluit gaan we in 2013 echter een nieuwe toetsing doen; een integrale risico-inventarisatie met geprioriteerde maatregelen. Integraal, omdat we naast de (verscherpte) voorschriften vanuit het Bouwbesluit bestaande bouw ook thema's meenemen die momenteel voor maatschappelijke onrust zorgen, zoals asbest en open gastoestellen. Ook kijken we naar de constructieve veiligheid van galerijvloeren. De verbetermaatregelen die uit deze nieuwe integrale risico-inventarisatie voortkomen worden opgenomen in onze meerjarenbegroting.

Asbest

Driekwart van onze woningen is gebouwd vóór 1994 en kan dus asbesthoudende toepassingen bevatten. Alleen als deze toepassingen beschadigd, bewerkt of gesloopt worden, kunnen gezondheidsrisico's ontstaan. Woonpunt heeft in het laatste kwartaal van 2012 asbestbeleid geformuleerd en vastgesteld. De implementatie is gestart en zal in 2013 worden afgerond. Vooruitlopend op het asbestbeleidsplan heeft Woonpunt in het verslagjaar alle collectieve installaties van vóór 1994 laten controleren op asbesthoudende onderdelen. De door externe deskundigen uitgevoerde inventarisatie en risicoanalyse is beschikbaar gesteld aan de Inspectie Leefomgeving en Transport en heeft geleid tot een goedkeurende verklaring. In 2012 heeft Woonpunt bovendien de kennis bij technisch beheerders over asbestherkenning verhoogd.

Installaties

In de collectieve ketelhuizen in Heerlen zijn in 2012 aanpassingen uitgevoerd naar aanleiding van in 2011 geadviseerde verbetermaatregelen. Vanwege aangescherpte wet- en regelgeving zijn aanvullende verbeteringen noodzakelijk. Onveilige situaties doen zich niet voor. De aanvullende maatregelen worden in 2013 en 2014 uitgevoerd.

Constructieve inspecties

In 2012 zijn tien complexen in Heerlen geïnspecteerd door constructiebureaus vanwege mogelijke (constructie)problemen. Veelal worden de problemen veroorzaakt door de slechte bodemgesteldheid en de daarbij behorende verzakking van funderingen. Conclusies:

- bij vier eengezinswoningen moet de fundering verbeterd worden. De verbetermaatregelen bij één woning zijn uitgevoerd bij de overige drie worden deze in 2013 uitgevoerd.
- één woning is tijdelijk gesloten vanwege de grote omvang van de verzakking. Deze woning zal in 2013 hersteld worden;
- bij drie complexen zijn kleinere verbeteringen uitgevoerd naar aanleiding van het advies;
- bij de overige complexen zijn verbetermaatregelen op dit moment niet nodig;
- het monitoren van de diverse complexen is verankerd in de meerjarenbegroting.

Relatie met afnemend investeringsvolume

Aanvang 2013 is een herprioritering van de meerjaren investerings- en onderhoudsplanning doorgevoerd op basis van het verslechterd financieel perspectief van Woonpunt a.g.v. met name de aangekondigde rijksmaatregelen. Daarbij is bepaald dat veiligheid van de woningen te allen tijde geprioriteerd zal worden in de keuzes.

Veiligheid in de buurt

Op verschillende plekken in ons werkgebied werken we samen met bewoners en netwerkpartners (politie, gemeente, collega-corporaties, welzijnsinstanties) om overlast en andere veiligheidsproblematiek aan te pakken. In 2012 specifiek rondom jeugdoverlast in de Roserije in Maastricht en ernstige overlast en criminaliteit in de buurt rondom de Bauduinstraat in Maastricht. Dat laatste was aanleiding voor de netwerkpartners om stadsbreed een plan van aanpak op te stellen. Daarnaast doet Woonpunt een heleboel om de veiligheid in straten en buurten te vergroten, zoals het afsluiten van brandgangen, het aanbrengen van verlichting, activiteiten voor jongeren

ondersteunen, gemeente en politie helpen bij bestrijding van drugsoverlast en acties opzetten om de sociale betrokkenheid te vergroten.

Veilige Buurten Teams Maastricht

Bij de Veilige Buurten Teams maken overheden en corporaties geen keuzes vóór buurtbewoners, maar worden keuzes dóór buurtbewoners gemaakt. Zij geven aan welke problemen prioriteit moeten krijgen. Of het nu gaat om overlast van hangjongeren, hondenpoep of problemen door drugshandel; het zijn de buurtbewoners die ze op de agenda zetten. De vertegenwoordigde organisatie in de Veilige Buurten Teams pakken deze problemen vervolgens samen aan. Om zoveel mogelijk buurtbewoners te bereiken, maken Veilige Buurten Teams gebruik van tal van mogelijkheden, zoals straathoekbijeenkomsten of het uitdelen van vragenlijsten bij de plaatselijke supermarkt. Uiteindelijk levert de informatie die zo wordt gewonnen een duidelijk beeld op van wat er in de buurt speelt. De ambitie is uitgesproken om burgers op een meer duurzame wijze in de Veilige Buurten Teams te laten participeren: van meedenken naar meewerken.

Veiligheidsplan Maastricht Noordwest

In samenwerking met buurtkaders en netwerkpartners is een veiligheidsplan opgesteld voor de wijken in Maastricht Noordwest. Het plan beoogt een duurzame aanpak van problemen rondom veiligheid in deze buurten. Aanleiding is een aantal overlastsituaties waarbij ingrijpen noodzakelijk is. Het plan voorziet in samenwerking tussen politie, handhaving, Veiligheidshuis, gemeente, welzijnsinstelling Trajekt, Buurtgericht werken, woningcorporaties en buurtkaders. Uitgangspunt is dat veiligheid de verantwoordelijkheid is van politie en justitie, maar ook van maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven en burgers.

Samen Sterk

Onder de vlag "Samen Sterk", waarin een groot aantal instanties participeert (zorg- en welzijnsinstellingen Meander en Alcander, politie, Bureau handhaving, gemeente en corporaties) is met succes de overlast van de jongeren aangepakt in de Heerlense wijk MSP. Deze aanpak heeft een vervolg gekregen met een kaartactie. Wie overlast veroorzaakt of baldadig is, krijgt een gele kaart. Ga je nog eens de fout in, volgt meteen rood en die kaart gaat samen met een taakstraf die zoveel mogelijk in de eigen wijk uitgevoerd moet worden. Het aantal klachten is beduidend verminderd.

Bestrijding hennepoverlast

In 2012 is bij 31 huurders een hennepkwekerij aangetroffen, waarvan 21 in Heerlen, zes in Maastricht en vier in Sittard-Geleen. In zeventien gevallen werd de huur vrijwillig opgezegd om de gang naar de kantonrechter te voorkomen. In het kader van het hennepconvenant, dat Woonpunt heeft gesloten met gemeenten, politie en maatschappelijke organisaties, vraagt Woonpunt bij constatering van een hennepkwekerij standaard de rechter om ontbinding van het huurcontract. In de overige gevallen volgde een juridische procedure.

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

De toename van geconstateerde hennepkwekerijen is toe te schrijven aan twee factoren: er wordt vaker en sneller gereageerd op vermoedens van hennepkweek door het flexteam (waarin Woonpunt samenwerkt met o.a. de politie en de gemeente) en huurders met een economisch zwakke positie laten zich sneller overhalen tot de aanleg van een plantage op zolder of in een kelder. Soms gaat het om huurders die al tientallen jaren bij Woonpunt huren en die nooit voor overlast of problemen hebben gezorgd. Door één kolossale fout staan ze op straat. Ondanks dit soort schrijnende gevallen ziet Woonpunt geen andere mogelijkheid dan het consequent handhaven van het hennepconvenant in combinatie met heldere en regelmatige voorlichting.

Sponsoring

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

In het verslagjaar hebben wij 72 initiatieven gesponsord in geheel Zuid-Limburg voor een totaalbedrag van € 41.109. Het gemiddelde sponsorbedrag komt daarmee neer op € 571,-. Voorbeelden van sponsordoelen zijn buurtfeesten, jaarmarkten en wijkfestivals zoals het Manus van Alles Festival in Maastricht (gericht op het bevorderen van sociale cohesie in met name multiculturele wijken), activiteiten van diverse (jeugd)sportverenigingen in onze wijken en activiteiten voor jongeren en studenten zoals studentencabaretfestival Stukafest.

Hoofdstuk 5.3 – Leefbare steden, wijken en dorpen: Realisatie

Nieuwbouw en sloop

Woningen opgeleverd in 2012	Maastricht	Weert	Gulpen-Wittem	Heerlen	Sittard-Geleen	Totaal
Sociale huur appartementen	-	12	-	-	69	81
Sociale huur onzelfstandige eenheden	-	-	-	-	1	1
Sociale huur grondgebonden woningen	7	-	-	-	-	7
Hogere huur appartementen	-	53	3	-	1	57
Hogere huur grondgebonden woningen	25	-	-	-	-	25
Bijzondere doelgroepen	-	-	-	-	52	52
Totaal	32	65	3	-	123	223
Overige vho's opgeleverd in 2012						
* Commerciële ruimten / maatschappelijk vastgoed	3	-	-	1	5	9
* Parkeerplaatsen/garages/bergingen/overig	4	-	-	1	5	10
Totaal	7	-	-	2	10	19

Opleveringen binnen deelnemingen

Gemeente	Deelneming	Aantal
Maastricht	Wonen Boven Winkels Maastricht NV	24 studio's, twee bedrijfsruimten en zeven parkeerplaatsen

Grondposities zonder woonbestemming

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

Grondpositie	Bestemming
Cartigny (T.vd Schuerlaan, Maastricht)	Maakt onderdeel uit van het buurtontwikkelingsplan Caberg-Malpertuis en komt nog in ontwikkeling. Afspraken met het ministerie van BZK ter zake zijn gemaakt.
Lanakerveld, Maastricht	Ontwikkeling tot woonbestemming is hoogst onzeker geworden. Woonpunt heeft de locatie samen met de andere participanten afgewaardeerd tot agrarische waarde. Afspraken ter zake met het ministerie van BZK zijn gemaakt.

Aankopen 2012

Er heeft in het verslagjaar geen aankoop plaatsgevonden van gronden bestemd voor een toekomstige planontwikkeling.

Aankoop	Bestemming
Van Slijpestraat 27, Maastricht	Woonhuis aangekocht van collega-corporatie voor herhuisvesting van huurder uit sloopwoning.
Kuipershof 32, Geleen	Woning teruggekocht in het kader van Slimmer Kopen.

Sloop in 2012

	Maastricht	Heerlen	Totaal
Woningen	18	24	42
Commerciële ruimten / maatschappelijk vastgoed	6	-	6
Totaal	24	24	48

In de begroting 2012 was gepland dat Woonpunt 129 woningen zou slopen. De realisatie bedraagt 48. Het verschil wordt veroorzaakt doordat in veel gevallen huurders niet allemaal op tijd konden worden geherhuisvest. In Heerlen is sloop noodgedwongen uitgesteld vanwege (onverwacht) aangetroffen bodemvervuiling en de aanwezigheid van vleermuizen.

Onderhoud

Een woning onderhouden kost geld. Dat weet elke woningbezitter. Heb je bijna 20.000 vhe's, dan is onderhoud jaarlijks een flinke kostenpost. In 2012 gaf Woonpunt ruim 13,3 miljoen (gemiddeld per vho € 693) uit aan het dagelijks onderhoud (klachten-, mutatie-, contract- en regulier planmatig onderhoud). Daarbovenop werd nog eens ruim 18,9 miljoen (gemiddeld per vho € 980) besteed aan verbeteringsonderhoud. In totaal besteedde Woonpunt in 2011 dus ruim 32,2 miljoen (gemiddeld per vho € 1.673) aan onderhoud.

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

Enkele aansprekende voorbeelden van onderhoudsprojecten in 2012:

- Bij 126 woningen in de Heerlense wijk Nieuw-Lotbroek is gestart met grootschalig onderhoud. Zowel de binnen- als buitenkant worden grondig onder handen genomen. Keuken, badkamer, toilet en combiketels worden vernieuwd, kozijnen, dak, goten, voegwerk en gevelbetimmering worden vervangen. Er is gekozen voor duurzame en milieuvriendelijke materialen en apparatuur, zoals HR-combiketels, HR++ isolatieglas en extra isolatie. Bijzonder is het gebruik van luchtzuiverende dakpannen die schadelijke stoffen uit de lucht neutraliseren. Na de ingreep zal het energielabel van de woningen verbeterd zijn van E naar C.
- Veertig woningen in de Maastrichtse wijk Mariaberg zijn flink onder handen genomen. Gevels werden gereinigd, voegwerk vervangen, de schoorstenen zijn vervangen in authentieke stijl, goten en hemelwaterafvoer zijn vervangen en daken hersteld.
- Bij 335 woningen in de Maastrichtse wijk Nazareth (herstructureringsgebied Maastricht Noordoost) zijn alle kozijnen op de bovenverdieping vervangen. Bij een deel van de woningen is ook één kozijn in de woonkamer en bij de voordeur vervangen. Bij nagenoeg alle woningen is door de bewoner gekozen voor het plaatsen van HR++-glas.
- In dezelfde wijk is bij 164 woningen groot onderhoud uitgevoerd. Keukens, badkamers en toilets zijn vernieuwd. Plafonds op de verdieping, groepenkast en schakelmateriaal zijn vervangen. Daarnaast zijn HR-combiketels geplaatst.
- Bij 79 woningen in de Maastrichtse wijk Caberg (onderdeel van herstructureringsgebied Caberg-Malpertuis) zijn de individuele CV- en WTW-installaties vervangen.
- Het gevelvoegwerk van 397 eengezinswoningen in de 'Vogelaarwijk' MSP in Heerlen is vernieuwd. Tevens zijn bij 191 woningen de verdiepingskozijnen vernieuwd. De nieuwe kozijnen zijn voorzien van HR++ glas.
- In Akkerweide, Heerlen hebben we bij 26 galerijwoningen badkamer, toilet en keuken vervangen. Het betreft appartementen die verhuurd zijn aan Mondriaan Zorggroep.

Verkoop huurwoningen

Prognoses en targets

2012 was evenals 2011 een moeilijk jaar voor de woningmarkt. Eind 2012 kende een kleine opleving als gevolg van de aangekondigde invoering van de nieuwe strengere hypotheekregels per 1 januari 2013. Ook werd de overdrachtsbelasting voor het verkrijgen van een woning blijvend naar 2% verlaagd en ontstond meer duidelijkheid over de leencapaciteit van kopers. Het aantal verkochte woningen nam in 2012 echter verder af en de prijzen stonden nog steeds onder druk.

Wij hadden in onze verkoopprognose aanvankelijk rekening gehouden met de verkoop van 109 woningen. Dit aantal moest in de loop van het jaar naar beneden worden bijgesteld. Woningen die te lang te koop stonden gingen terug in de verhuur. Uiteindelijk verkochten we 81 woningen (inclusief een complexmatige verkoop van 18 objecten). Ook het financiële resultaat was in verhouding lager dan de oorspronkelijke target. Oorzaak van de tegenvallende score zijn de slechte marktomstandigheden (dalend consumentenvertrouwen in combinatie met een groeiend aanbod). Voor de komende jaren is de verkoopprognose verder naar beneden bijgesteld en is de verkooppoule aangepast. Met de verkopen in 2012 is een boekwinst van 3,7 miljoen en een cashflow van 9,6 miljoen gerealiseerd.

Het nieuwbouwaanbod in de koop bleef beperkt tot één klein project. De interesse hiervoor was onvoldoende waardoor dit project niet is gerealiseerd.

Stimuleringsmaatregelen

Evenals voorgaande jaren heeft Woonpunt in 2012 de StartersRenteRegeling ingezet (zowel voor eigen huurders als voor derden). Deze regeling beoogt een lagere maandlast door middel van het verstrekken van een tijdelijk voorschot op de te betalen hypotheekrente. Voor de zittende huurders gold ook in 2012 weer de kortingsregeling. In het verslagjaar werd de StartersRenteRegeling bij vijf verkopen ingezet, en de korting voor de eigen huurders bij negentien verkopen.

Beheer en dienstverlening voor derden

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

Wat	Voor wie
Beheer 446 woningen en 21 commerciële ruimten	Wonen Boven Winkels Maastricht nv
Beheer complex twaalf woningen Batterijstraat Maastricht	Stichting de XII Apostelen
Beheer twee woningen Kleine Heugden	Gemeente Margraten
Werving nieuwe huurders en afsluiting huurcontracten 59 woningen en parkeerplaatsen in complex Jardin Ceramique, Maastricht	Interpolis
Beheer onroerend goed (288 woningen en 124 garages) aan de President Rooseveltlaan en Professor Cobbenhagenstraat in Maastricht	Gemeente Maastricht
Onderhoudsabonnement woningeigenaren in Maastricht	Kopers van woningen van de voormalige stichting Tiabon
Administratieve werkzaamheden	VVE's, PIM Zuid bv, Stichting Woningburo Maastricht, Tiabon-Heusschen Projectontwikkeling bv, Wonen boven Winkels Maastricht nv (organen waarin Woonpunt participeert)
Technisch beheer en bestuursondersteuning	Woningstichting Wittem
Projectmanagement van verbouw- en nieuwbouwprojecten	Wonen Boven Winkels Maastricht nv
Beheerwerkzaamheden	Short stay DSM
Projectmanagement MFA Margraten	Gemeente Margraten

Hoofdstuk 6.1. – Betaalbare huren – huurbeleid

Huurbeleid

Woonpunt brengt gemiddeld 68% van de maximale huur in rekening. Dat percentage zal de komende jaren stijgen. Met een forse herstructureringsopgave, toenemende heffingen en stijgende kosten in bouw en onderhoud is dat onvermijdelijk. Ons huurbeleid 2012-2016 gaat dan ook uit van het principe dat we bij mutatie de huur van de woning optrekken naar de markthuur. Daarbij geldt de maximale huur van het woningwaardersstelsel (WWS) als bovengrens voor alle woningen (ook als de markthuur hoger ligt) en de liberalisatiegrens als bovengrens voor alle woningen die wij in de sociale voorraad willen houden. Voor wat betreft het geliberaliseerde segment gold ook in 2012 dat markthuur werd gevraagd.

Inmiddels is van ons hele woningbezit de markthuur bepaald. Deze is vervolgens vergeleken met de maximale huur. Uitkomst van deze analyse is dat een aanzienlijk deel van onze woningvoorraad een relatief lage markthuur heeft, vaak zelfs lager dan de maximale huur. Voor een halfvrijstaande gezinswoning in Heerlen kun je nou eenmaal minder vragen dan voor diezelfde woning in de Randstad. Het WWS houdt daar echter nauwelijks rekening mee. Daarnaast hebben we een groot aantal woningen (vooral kleine naoorlogse appartementen) waarbij zowel de markthuur als de maximale huur onder de liberalisatiegrens liggen, waardoor liberalisatiemogelijkheden relatief beperkt zijn.

Op basis van de uitkomsten van deze analyse heeft Woonpunt opnieuw de omvang van de gewenste sociale voorraad bepaald, gebaseerd op de feitelijke situatie per gemeente. Deze woningen houden een huur op of onder de liberalisatiegrens, ook bij mutatie. Deze keuze raakt de kerntaak van corporaties: betaalbaar wonen bieden aan de doelgroepen die dat nodig hebben, en segregatie naar inkomen tegengaan. Als gevolg van deze keuze houdt het overgrote deel van onze woningvoorraad de status 'sociale huurwoning'. Naar de huidige inzichten zullen ongeveer zevenhonderd woningen op termijn overgeheveld worden naar het geliberaliseerde segment. Wel worden de streefhuren binnen het sociale huursegment verhoogd, met als gevolg dat – bij ongewijzigd beleid - de totale huursom van nu gemiddeld 68% over een periode van twintig jaar zal stijgen tot circa 85% maximaal. De noodzakelijke omvang van de sociale voorraad wordt elk jaar opnieuw bepaald.

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

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

Inmiddels zijn ook de eerste cijfers bekend rond het aantal feitelijke scheefwoners in onze woningen. Ook dit bepaalt immers de feitelijke opbrengst van een huurstijging. Op grond van informatie van de Belastingdienst krijgen 1.754 huishoudens in de sociale voorraad een huurverhoging van meer dan 4% (2,5% inflatie en 1,5% opslag). Dat is ongeveer 10% van onze totale sociale voorraad. Dit toont

aan dat het aantal scheefwoners in onze voorraad relatief beperkt is, en daarmee eveneens de potentiële extra verdien capaciteit ter dekking van de heffing.

Woonpunt heeft een berekening opgesteld van de opbrengsten van de huurverhoging versus de kosten van de verhuurdersheffing, gebaseerd op bovenstaand beleid.

Heffing versus extra huuropbrengsten

	2013	2014	2015	2016	2017
Heffing € 1,7 miljard	210.000	5.261.000	6.242.000	7.177.000	7.958.000
Extra huur*	336.000	910.000	1.402.000	1.715.000	1.913.000
	126.000	-4.351.000	-4.840.000	-5.462.000	-6.045.000

* 1,86% gemiddeld boven inflatie op basis van aanname scheefwoners

Naar verwachting zal de feitelijke extra huuropbrengst iets hoger uitkomen wanneer de nieuwe streefhuren worden ingerekend. Vanaf 2017 zal de opbrengst mede daardoor nog licht stijgen maar in een afnemende curve aangezien meer en meer woningen hun streefhuur zullen bereiken.

Bovenstaand overzicht laat zien dat Woonpunt slechts een beperkt deel van de kosten van de heffing kan dekken uit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast dient Woonpunt ook nog meerdere miljoenen af te dragen ten behoeve van saneringssteun. Dat betekent dat er fors bezuinigd moet worden op investeringen, onderhoud en bedrijfslasten.

Begin 2013 heeft Woonpunt scenario's berekend op basis van het regeerakkoord en het woonakkoord. Het scenario waarin de maximale huur op 4,5% van de WOZ-waarde was berekend (voorstel regeerakkoord Rutte II) leidde – zonder compenserende maatregelen – tot een daling van de solvabiliteit (bedrijfswaarde) van 23% naar – 47%. Resultaat: een bezuinigingsopgave van ruim € 45 miljoen per jaar. Ronduit een crash-scenario. In het Woonakkoord is deze 4,5% geschrapt, maar wel is aangekondigd dat het kabinet wil komen tot een huurprijsbepaling op basis van een combinatie van WOZ en WWS. Dat maakt de grondslag voor haalbaarheidsberekeningen voor investeringen opnieuw onzeker, en noodzaakt tot een zeer terughoudend beleid met betrekking tot het aangaan van nieuwe verplichtingen. Mede naar aanleiding hiervan is intern bepaald dat het aangaan van nieuwe leningen wordt beperkt tot 50% van de eigen cashflow die voor investeringen kan worden ingezet. Oftewel: voor elke euro die we uit eigen opbrengst kunnen betalen mag 50 cent worden 'bijgeleend'. Zo kunnen we (de groei van) onze leningenportefeuille (= vaste lasten) beperken en eventuele toekomstige risico's beter beheersen. Gevolg hiervan is wel een relatief forse daling van onze investeringscapaciteit. Deze regel blijft van kracht zolang er politiek geen duidelijkheid bestaat over toekomstige huurparameters.

Verdeling woningen in eigendom op 31-12-2012

	Maastricht en Mergelland	Parkstad / Westelijke Mijnstreek	Totaal
Niet geliberaliseerd	10.204	6.533	16.737
Geliberaliseerd	423	497	920
Totaal	10.627	7.030	17.657
% geliberaliseerd	3,98%	7,06%	5,21%

Bereikbaarheid voor de middeninkomens

Woonpunt heeft in 2012 geen specifiek beleid gevoerd met betrekking tot de bereikbaarheid van woningen voor de middeninkomens. Belangrijkste redenen daarvoor zijn de nog steeds bestaande onduidelijkheden rondom de scheiding tussen DAEB-woningen (dienst algemeen economische belang) en niet-DAEB-woningen (anders gezegd: een splitsing tussen sociale huur en overig bezit), en de bijbehorende financiering, alsook de noodzaak tot een algehele prioritering (ten gunste van de primaire doelgroep) op grond van de verslechterde financiële positie.

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

Huurachterstanden, huurtoeslag, uitzettingen en mutatiegraad

Huurtoeslag

Vestiging	Woningen < huurtoeslaggrens	Aantal woningen	Aantal huurders huurtoeslag *	% Huurders huurtoeslag	Huurtoeslag bedrag per maand	Gemiddeld bedrag huurtoeslag
Maastricht & Mergelland	9.967	10.627	2.537	23,87%	€ 422.805	€ 166,66
Westelijke Mijnstreek / Parkstad	6.028	7.030	1.296	18,44%	€ 240.595	€ 185,64
Totaal	15.995	17.657	3.833	21,71%	€ 663.400	€ 173,08

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

Per 31 december 2012 bedroeg de totale huurachterstand € 1.934.765, ofwel 1,84% van de bruto jaarhuur.

Huisuitzettingen 2012

Vestiging	Huurachterstand	Overlast	Totaal	% van aantal woningen
Maastricht en Mergelland	31	7	38	0,36%
Parkstad / Westelijke Mijnstreek	43	12	55	0,78%
Totaal	74	19	93	0,53%

In de periode 2008 – 2012 was het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand gemiddeld 65 per jaar. In het verslagjaar is dat 74, ofwel een stijging van 14 procent. De toename is te wijten aan de economische crisis. Steeds meer huurders ontwikkelen schulden en betalingsachterstanden. In veel gevallen wordt Woonpunt daar pas in een laat stadium mee geconfronteerd. Dan hebben huurders al elders forse schulden gemaakt en liggen ze ook met andere betalingen achter (energie, zorgpremie). De huur is dan het laatste dat niet betaald wordt. Woonpunt biedt de mogelijkheid tot een kostenloze betalingsregeling, maar in ernstige gevallen is schuldsanering de enige optie. Als dat niet lukt, heeft Woonpunt geen andere keuze dan huisuitzetting. Uiteindelijk moet de huur toch betaald worden, ook vanuit het gelijkheidsbeginsel naar andere huurders. Om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen heeft Woonpunt in 2012 een nieuw incassobeleid geïmplementeerd, waarbij aanbevelingen van adviesbureau Cannock Chase zijn overgenomen. Het nieuwe beleid gaat uit van meer en sneller persoonlijk contact met huurders die een betalingsachterstand (dreigen te) ontwikkelen. Het beleid heeft in zeven maanden geleid tot een afname van de totale huurschuld van een kwart. Het aantal ernstige gevallen, waarbij de financiële problemen van de huurder op het moment van de eerste achterstand al groot zijn, blijft echter onverminderd hoog.

Mutatiegraad

	Maastricht en Mergelland	Parkstad / Westelijke Mijnstreek	Totaal
Woongelegenheden	10.627	7.030	17.657
Mutaties	1.208	913	2.121
Totaal (in %)	11,36%	12,98%	12,01%

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

Hoofdstuk 6.2 – Betaalbare huren – Woningtoewijzing

Woningtoewijzing

Woningtoewijzing Maastricht

In Maastricht wordt de toewijzing van sociale huurwoningen georganiseerd door het Woningburo, een samenwerkingsverband van de drie in Maastricht werkzame woningcorporaties Woonpunt, Servatius en Maasvallei. Een deel van de beschikbare huurwoningen wordt gepubliceerd via een website waarop elke ingeschrevene, voor zover hij voldoet aan de voorwaarden, kan reageren. Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning. Een ander deel van de beschikbare huurwoningen wordt rechtstreeks aangeboden aan bijzondere doelgroepen, zoals huurders die vanwege sloop gedwongen moeten verhuizen, urgent woningzoekenden (die binnen een jaar aan een passende woning worden geholpen) en woningzoekenden voor wie maatwerk noodzakelijk is. Daarnaast wenden corporaties maximaal tien procent van de beschikbare huurwoningen zelf aan, bijvoorbeeld wanneer woningtoewijzing om in te spelen op een acute situatie bij bijvoorbeeld overlast. Woonpunt heeft in 2012 acht procent zelf aangewend.

Toewijzingen 2012 via Woningburo

	Toegewezen woningen drie corporaties	Toegewezen woningen Woonpunt
Herstructurering	105	49
Urgent	161	80
Maatwerk	112	54
Aanbodmodel	453	165
Eigen inplaatsing (max 10%)	122	36
Overige verhuuringen	121	45

In Maastricht blijft de woningmarkt, met name waar het sociale huurwoningen betreft, onder druk staan. Daarvoor zijn diverse oorzaken aan te wijzen: een toenemende vraag van zorginstellingen en instellingen voor maatschappelijke opvang om voor hun doelgroepen woningen te reserveren, een niet afnemende behoefte aan urgenties, de vraag vanuit de gemeente om woningen te leveren voor de huisvesting van statushouders en, *last but not least*, het herhuisvesten van bewoners in herstructureringswijken. Voor 2013 is becijferd dat in Maastricht honderd woningen nodig zijn voor herhuisvesting. Hiervan worden er 32 ingevuld door Woonpunt. Hierdoor kan in 2013 slechts 45% van de beschikbare woningen worden aangeboden voor reguliere woningzoekenden.

In 2012 is verder onderzoek gedaan naar de integratie van Woningburo Maastricht en Thuis in Limburg, het online samenwerkingsverband tussen verschillende andere woningcorporaties waarin ook het overig bezit van Woonpunt wordt gepresenteerd. De partners in het Woningburo Maastricht hebben hierbij de intentie uitgesproken om toe te werken naar één gezamenlijk bemiddelingssysteem voor Limburg vanaf 2014 (fusie tussen TiL en Woningburo Maastricht).

Woningtoewijzing Mergelland

In het Mergelland heeft Woonpunt in het verslagjaar 98 woningen verhuurd, waarvan zeventien aan bijzondere doelgroepen en vier aan statushouders.

Woningtoewijzing Heerlen

In Heerlen heeft Woonpunt 322 sociale huurwoningen aangeboden via de site 'Thuis in Limburg'. Daarnaast zijn 85 woningen toegewezen aan mensen die vanwege sloop gedwongen moesten

verhuizen, zes woningen zijn toegewezen aan statushouders en negentien woningen aan bijzondere doelgroepen op basis met afspraken met gemeente en instellingen.

Woningtoewijzing Westelijke Mijnstreek

De woningtoewijzing in deze regio verloopt via de site 'Thuis in Limburg'. In 2012 heeft Woonpunt hier 66 sociale huurwoningen toegewezen.

Toewijzing aan primaire doelgroep

In het verslagjaar heeft Woonpunt 96% van de vrije sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Daarmee voldoet Woonpunt ruim aan de eis dat 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de inkomensgroep onder € 34.085 moet worden aangeboden.

Hoofdstuk 7 – Zorg voor mensen

Nieuwbouw en renovatie voor senioren en andere bijzondere doelgroepen in 2012

voor wie	wat	met wie	Waar
Jong dementerenden en PG	Oplevering 24 plaatsen in vier groepswoningen	Orbis en ZO Wonen (48 plaatsen)	Barbarastraat, Geleen-Zuid
Mensen met een zorgindicatie (CIZ)	Oplevering 22 zorgwoningen sociale huur	Orbis en ZO Wonen (44 woningen)	Barbarastraat, Geleen-Zuid
Cliënten GGZ	Oplevering 28 studio's en gemeenschappelijke ruimten	Orbis GGZ	Stationsstraat 18-22 Sittard
Cliënten GGZ	Oplevering inloopruimte (maatschappelijk vastgoed)	Orbis GGZ	Stationsstraat 18-22 Sittard
Cliënten VG (verstandelijke beperking)	Start bouw woonvorm 24 bewoners	Pergamijn	Oude Baan Jacobusstraat Born
Zorgvragers V&V en PG	Start bouw zorgcentrum negentig plaatsen	Orbis Thuis	Aldenhof Born
Zorgvragers PG	Start bouw Els Residentie zestien bewoners	Zorggroep Beek	Kastanjelaan Sittard
Cliënten VG (verstandelijke beperking)	Onderzoek/plan woonvorm twintig bewoners	Philadelphia	Hoensbroek
Cliënten VG (verstandelijke beperking)	Onderzoek/plan accommodatie dagbesteding	Philadelphia	Hoensbroek
Cliënten VG (verstandelijke beperking)	Zes geclusterde appartementen	WonenPlus	Weert
Cliënten VG (verstandelijke beperking)	Verhuur zes appartementen	Stichting Mensen met Mogelijkheden MMM	Geleen
Cliënten VG (verstandelijke beperking)	Onderzoek/plan nieuwe locatie dagbehandel centrum	Stevig/Dichterbij	Sittard-Geleen
Cliënten GGZ	Vorbereiding nieuwbouw acht studio's	RIBW (Fier Groep) project Locus 3	Geleen
Maatschappelijke opvang	Onderzoek/plan kleinschalig wonen (zes bewoners)	Moveoo	Sittard
Senioren	Bouw zes levensloopbestendige patiowoningen, sociale huur	n.v.t.	Kasteel Cartielstraat Nazareth Maastricht
Senioren	Bouw 25 levensloopbestendige patiowoningen, hogere huur	n.v.t.	Toustruwe e.o. Malberg, Maastricht

Woonwagengewoners

Maastricht

Vanwege de afbouw van woonwagencamp Vinkenslag heeft Woonpunt toegezegd een forse bijdrage te leveren aan het realiseren van nieuwe standplaatsen elders in de gemeente. In Maastricht heeft Woonpunt aan het einde van het verslagjaar 73 standplaatsen en 21 woonwagens/chalets. Het dagelijks beheer wordt uitgevoerd door Partners in Maatwerk Zuid bv, het samenwerkingsverband tussen Woonpunt en collega-corporaties Servatius en Maasvallei.

Eijsden-Margraten

Woonpunt heeft in Margraten zestien standplaatsen en twaalf woonwagens/chalets. In 2008 is besloten tot herinrichting van twee locaties voor € 1,1 miljoen, waarvan de Gemeente Eijsden-Margraten en Woonpunt elk de helft betaalden. In 2009 zijn hiervoor plannen ontwikkeld die in twee fasen zijn gerealiseerd. De eerste fase, herinrichting Bemelerweg, werd uitgevoerd in 2010 en afgerond in 2011. Met de uitvoering van de tweede fase, de herinrichting Dobbelseijstraat, werd gestart in 2011. Dit is volledig afgerond in 2012. Het dagelijks beheer wordt ook hier uitgevoerd door Partners in Maatwerk Zuid bv .

Gulpen-Wittem

Woonpunt heeft met Gemeente Gulpen-Wittem afspraken gemaakt over de overdracht van woonwagenlocaties aan Woonpunt. Voorwaarde voor Woonpunt is dat de overdracht

budgetneutraal plaatsvindt. Het betreft twee woonwagenlocaties, bestaande uit elf standplaatsen en twee woonwagens/chalets (huur). In het verslagjaar is het niet tot formele overdracht gekomen. Wel is met het college van B&W de intentie bekrachtigd. Ook in deze gemeente wordt het dagelijks beheer, in opdracht van de gemeente, uitgevoerd door Partners in Maatwerk Zuid bv.

Statushouders

Maastricht

Zoals bestuurlijk overeengekomen met de gemeente hebben de in Maastricht werkzame corporaties in 2012 honderd woningen geleverd voor de huisvesting van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning). Met deze honderd woningen, plus dertig woningen uit de particuliere sector en een actieve regiefunctie, zou de gemeente de opgelopen achterstand in de taakstelling inlopen. Volgens afspraak zijn de aangemelde woningen steeds minimaal twee weken beschikbaar gehouden om de gemeente in de gelegenheid te stellen de woning aan te bieden aan een statushouder. Bij 48 woningen is het aanbod door een statushouder geaccepteerd. De overige woningen zijn geweigerd of er was geen kandidaat voor. Van de genoemde honderd woningen heeft Woonpunt 41 woningen aangeleverd, waarvan er uiteindelijk negentien zijn verhuurd. Aangezien niet alle aangeleverde woningen zijn verhuurd en door de gemeente ook geen woningen zijn gevonden in de particuliere sector, bestaat er voor de Gemeente Maastricht nog steeds een achterstand in de realisatie van de taakstelling.

Heerlen

Binnen de taakstelling moesten de gezamenlijke corporaties in Heerlen in het verslagjaar 22 statushouders huisvesten. Woonpunt heeft hiervan zes statushouders aan woonruimte geholpen. In de jaarlijkse taakstelling wordt de achterstand verwerkt. Deze is grotendeels ontstaan door weigering van de woonruimte door de voorgedragen statushouders. Zij hebben dan inmiddels elders woonruimte gevonden.

Sittard-Geleen

Woonpunt had samen met de overige corporaties een inspanningsverplichting voor de huisvesting van 44 statushouders in 2012. In deze regio is de taakstelling gerealiseerd.

Mergelland

In 2012 hebben we twee statushouders geplaatst in het Mergelland (één in Wylre, één in Eijsden-Margraten). De totale taakstelling was 5,47. Woonpunt heeft het afgesproken aantal woningen aangeboden, maar er werden geen kandidaten aangedragen. Met invoering van het nieuwe toewijzingbeleid van het COA (ingegaan in november 2012) is dit voor Margraten en Wylre in 2013 ruimschoots rechtgetrokken. De taakstelling Valkenburg en Meerssen wordt ook gehaald in 2013.

Dak- en thuislozen

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

Gemeente	stichting	doelgroep	Aantal panden/ eenheden
Maastricht	Impuls	Mensen in acute noodsituatie	drie panden/21 eenheden
Maastricht	Mondriaan Zorggroep	Ex-verslaafden	één pand/zes eenheden
Maastricht	Noodopvang Vluchtelingen	Uitgeprocedeerde asielzoekers	één eenheid
Maastricht	Xonar	Vrouwenopvang, jongeren en minderjarige asielzoekers	twalf panden/vijftien eenheden
Maastricht	Leger des Heils	Mensen die na lange tijd in de opvang er weer aan toe zijn om zelfstandig te gaan wonen. Het eerste jaar met woonbegeleiding vanuit Leger des Heils.	twee eenheden
Heerlen	Rimo	Begeleid wonen	Één pand, veertien units
Heerlen	Stichting Mondriaan	Geestelijke gezondheidszorg	één complex, 26 woningen
Heerlen	Rimo	Reactivering cliënten	drie bedrijfspanden
Sittard-Geleen	Moveoo	Sociaal pension Geleen	vijf panden, 26 plaatsen
Sittard-Geleen	Moveoo	Centrum Maatschappelijk Opvang Sittard	één pand, tien plaatsen sociaal pension, tien studio's, dagopvang, crisisopvang, Bie Zefke

Housing Parkstad

In de regio Parkstad heeft zorginstelling Rimo in 2011 een start gemaakt met het inrichten van Housing Parkstad, specifiek gericht op reguliere huisvesting voor mensen vanuit een intramurale setting. Het betreft met name dak- en thuislozen, vrouwenopvang en ex-gedetineerden. Het Maastrichtse Housing Accomodations van het RIBW dient als voorbeeld. Housing Parkstad beoogt vraag en aanbod samen te brengen. Ondertussen was vanuit Thuis in Limburg, het samenwerkingsverband van een aantal Limburgse corporaties rond woningtoewijzing, tevens een Tweede Kansbeleid geïnitieerd, onder meer gericht op dezelfde doelgroep. In 2012 heeft overleg over afstemming van beide systemen geleid tot duidelijk te onderscheiden werkwijzen voor de diverse doelgroepen. De woningcorporaties in Parkstad ondersteunen Housing Parkstad samen met de gemeenten. In 2013 start Housing Parkstad met het huisvesten van vijftig cliënten.

Vangnet OGGZ

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

Kamers met Kansen

Met de gemeente Sittard-Geleen en het Participatiehuis is in 2012 verder gewerkt aan de plannen voor een project Kamers met Kansen (KmK) in de binnenstad van Sittard. Hierbij is ook de landelijk organisatie voor KmK betrokken. KmK is gericht op jongeren in de leeftijd van 18 tot 25 jaar die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Het gaat om jonge mensen zonder startkwalificatie en met problemen op het gebied van financiën, werk, scholing, relaties, verslaving en huisvesting. Het gaat

niet om jongeren met een bepaalde zorgindicatie. Het Participatiehuis biedt deze jongeren begeleiding in het leer- en werktraject. Voor de woonbegeleiding is in 2012 Moveoo bij het plan betrokken. Streven was om eind 2012 het voor KmK beoogde pand in gebruik te nemen. Vertragingen in de levering van het pand maakten deze planning onmogelijk, waarna in het vierde kwartaal van 2012 de investeringsstop als gevolg van de maatregelen van het regeerakkoord **Rutte II** doorgang van het plan voor Woonpunt onmogelijk maakte. Thans wordt onderzocht of realisatie van KmK Sittard op een andere wijze mogelijk is.

Structurele samenwerking wonen en zorg

Voor wie	Wat	Met wie	Waar
Gezinnen met problemen	Kosteloos beschikbaar stellen van ruimte in de wijk ten behoeve van productie en verkoop van kunst en speelgoed ter bestrijding van armoede en eenzaamheid	Stichting De Gouwe	Maastricht, Pottenberg
Buurtbewoners	Kosteloos beschikbaar stellen van ruimte in de wijk voor inloopvoorziening	Trajekt	Maastricht: Pottenberg en Malpertuis
Jongeren die moeite hebben om een werk- en/of leer carrière op te bouwen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Stichting Credo ministries	Maastricht
Senioren	Verhuur van woonzorgsteunpunten	Sevagram	Wylre
Mensen met een smalle beurs	Beschikbaar stellen van een winkelruimte ten behoeve van de uitgifte	Stichting Voedselbank Limburg Zuid	Maastricht Mariaberg
Senioren	Verhuur en beheer diverse woonzorgcentra + woonzorgsteunpunt met dagopvang in de wijk Nazareth	Mosae Groep	Maastricht
Senioren en mensen met een lichamelijke beperking	Verhuur woonproject en appartementen ten behoeve van groepswonen voor alleenstaande ouderen.	Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL)	Maastricht
Senioren	Verhuur van diverse woonzorgsteunpunten	Vivre	Maastricht, Margraten
Mensen met een verstandelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	RADAR	Maastricht, Margraten
Mensen met een lichamelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang.	Stichting Fokus	Maastricht
Jongvolwassenen met een lichamelijke of psychische beperking of chronische ziekte	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Stichting Oase	Maastricht
Jeugdzorg, vrouwenopvang en opvang minderjarige asielzoekers	Advisering en samenwerking bij het opzetten van vastgoedbeleid voor deze stichting. Ontwikkeling en exploitatie diverse woongebouwen in Maastricht.	Stichting Xonar	Sittard-Geleen en Maastricht
Verslaafden	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Mondriaan Zorg groep	Maastricht en Heerlen
Vluchtelingen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Stichting Noodopvang Vluchtelingen	Maastricht
Mensen in een acute nood situatie	Verbouwing en verhuur van drie panden t.b.v. tijdelijke opvang voor 45 personen.	Stichting Impuls	Maastricht
Studenten met autisme spectrum stoornis	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang.	Stumass	Maastricht
Doorstromers vanuit diverse zorginstellingen (GGZ, Maatschappelijke Opvang)	Aanbieden woningen met eventueel begeleiding en ondersteuning.	Housing Accomodations	Maastricht
Senioren	Ontwikkeling woonvoorzieningen binnen woonservicezones waaronder sociale alarmering.	Stichting Cicero Zorggroep	Hoensbroek
Senioren	Nieuw/verbouw woonvoorzieningen binnen woonservicezones, optimaliseren zorg en service voor bewoners.	Vivantes	Sittard-Geleen, Stein en Beek
Senioren	Participatie klussendienst Wel zo handig.	Partners in Welzijn (PIW)	Sittard-Geleen
Senioren en (jong) dementerenden	Ontwikkeling diverse woonzorgprojecten.	Orbis Thuis	Sittard-Geleen en Beek
Senioren/dementerenden	Ontwikkeling woonproject.	Zorggroep Beek	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang.	Stichting Pergamijn	Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht
Dak- en thuislozen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader	Leger des Heils	Heerlen en Maastricht

	van maatwerkgroepen		
Mensen die door een psychische handicap woonbegeleiding nodig hebben	Woonbegeleiding door RIBW voor huurders van Woonpunt. Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten. Aanbieden van woningen aan ex-psihiatrische patiënten in het project Housing Accomodation.	Regionale Instelling voor Beschermende Woonvormen (RIBW, Fier Groep)	Sittard-Geleen en Maastricht
Mensen met een verstandelijke beperking en zwerfjongeren	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten met dagopvang + beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen.	Koraal Groep	Heerlen en Maastricht
Mensen die geen dak boven het hoofd hebben of die niet in staat zijn volwaardig deel te nemen aan de samenleving	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van (groeps)begeleid wonen.	RIMO Parkstad	Heerlen
Gezinnen met meervoudige problemen	Plan van aanpak met aandacht voor herhuisvesting en individuele begeleiding.	Veiligheidshuis, Flexteam, politie, gemeente Heerlen	Heerlen
Buurtbewoners met een onderling conflict van niet ernstige aard	Buurtbemiddeling helpt buurtgenoten in conflict om met elkaar het gesprek aan te gaan en samen tot een goede oplossing van het probleem te komen.	Alcander	Heerlen
Overlastveroorzakers of bewonersconflicten van ernstige aard	Gezamenlijke aanpak van de problemen op individueel niveau, waarbij de betrokken netwerkpartners structureel overleggen.	Veiligheidshuis, Flexteam, politie	Heerlen
Mensen met een handicap / autistische stoornis	Begeleiding bij huisvesting.	MEE Zuid-Limburg	Heerlen
Voogden van bewoners	Casuïstiek overleg met diverse andere partijen.	Koraalgroep / Gastenhof	Heerlen
Doven en slechthorenden	Bouw en verhuur inloophuis voor cliënten in Geleen. Plus overeenkomst woningverhuur voor deze doelgroep in nabijheid inloophuis, in samenwerking met ZO Wonen.	Geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening voor doven en slechthorenden (GGMD)	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Verhuur van ruimte dagbesteding (ambulante zorg) in Sittard.	Stevig/Dichterbij	Sittard-Geleen
Mensen met psychische problemen	Verhuur van dagopvang. Huisvesting chronische patiënten.	Orbis GGZ	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Ontwikkeling en verhuur van diverse woonprojecten.	Stichting WonenPlus	Sittard-Geleen en Weert
Jongeren met een verstandelijke beperking	Verhuur 8 appartementen en gemeenschappelijke ruimten in Ophoven.	Stichting Woonproject Ophoven (ouderinitiatief)	Sittard-Geleen
Mensen met een verstandelijke beperking	Verhuur van woningen.	Stichting Mensen met Mogelijkheden MMM	Sittard-Geleen
Psychiatrie	Samenwerking met Vangnet OGGZ (bekostiging 1 fte door SWWM).	GGD	Sittard-Geleen
Dak- en thuislozen	Beschikbaar stellen van woningen in het kader van maatwerkgroepen. Verhuur sociaal pension in Oud Geleen. Ontwikkeling centrum voor maatschappelijke opvang in Sittard. Verhuur groepswoningen.	Stichting Maatschappelijke Opvangvoorzieningen Limburg (MOVEOO)	Sittard-Geleen
Senioren	Verhuur appartementen voor zorgbehoevende senioren.	Proteion	Roermond

Roos

Roos is een serviceverlener die tegen betaling diverse diensten regelt op het gebied van wonen, welzijn en zorg, zoals een verhuis- en tuinservice, klussendienst en huishoudelijke en administratieve hulp (ook PGB). Woonpunt participeert hierin met collega-corporatie Maasvallei en RIBW. Roos heeft een bemiddelende functie (100 %) en voert zelf geen werkzaamheden uit. Roos heeft met diverse bedrijven in meerdere sectoren contracten (SLA's). Deze bedrijven voeren op aanvraag van Roos werkzaamheden uit bij klanten, van verhuizingen en tuiniersklussen tot WMO-aanpassingen. Dit gebeurt alleen als een klant akkoord gaat met een aangevraagde offerte. Er is dus altijd sprake van keuzevrijheid; een klant is niet gebonden aan Roos. Roos krijgt van de bedrijven waarmee ze

samenwerkt (en dat geldt ook voor kortingspartners), geen vergoeding. Zodoende kan Roos een neutrale positie binnen de markt handhaven en sturen op kwaliteit voor klanten. 96% van de Roos-klanten is cliënt bij een zorginstelling, huurder bij een woningcorporatie of cliënt aangedragen door de Sociale Dienst van gemeenten. In de toekomst zal Roos uitsluitend voor deze primaire doelgroep werken om iedere verstoring van marktwerking te voorkomen.

Woonpunt heeft in 2013 besloten om per 01-01-2014 terug te treden als aandeelhouder/participant van Roos. De afgelopen jaren heeft Woonpunt het abonnement Roos betaald voor alle huurders. Woonpunt deed dat met de verwachting dat daar maatschappelijk rendement tegenover zou staan. Daaronder verstaat Woonpunt in eerste instantie het daadwerkelijk helpen van huurders met een vraag op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg. Natuurlijk doet Roos meer (zoals het regelen van kortingen) maar het afhandelen van concrete vragen is de kerntaak. In 2012 heeft Roos zo'n driehonderd leden geholpen met een concrete vraag, op een totaal van 28.000 leden (naast onze huurders ook die van Maasvallei en de cliënten van RIBW). Daar staat voor Woonpunt een jaarlijkse investering van ca. 100.000 euro tegenover (voor het lidmaatschap van huurders). Woonpunt vindt de kosten niet meer opwegen tegen de baten en heeft daarom, ook in het licht van de noodzaak om onze bedrijfslasten te verlagen, besloten om per 1 januari 2014 te stoppen met Roos. In 2013 wordt onze terugtreding afgewikkeld met medevennoten.

Hoofdstuk 8 – Kansen voor de regio

Huisvesting voor de kenniseconomie

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

Vraag naar betaalbare studentenhuisvesting

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

Studentenhuisvesting

Woonpunt beheert 1.435 studentenkamers en –studio's. De meerderheid (1.295) ligt in Maastricht, de rest in Sittard-Geleen. In het verslagjaar hebben we 43 studio's opgeleverd in de Stationsstraat in Sittard-Geleen. Deze zijn allemaal verhuurd. Daarnaast hebben we in meerdere studentcomplexen verbeteringen doorgevoerd met betrekking tot de veiligheid.

Naar verwachting groeit het aantal studenteneenheden in 2013 verder tot boven de 1.500. In Sittard-Geleen bouwen we in de Stationsdwarsstraat veertien studenteneenheden, in Maastricht acht studio's aan de Wijcker Grachtstraat (Wonen boven Winkels), 26 studio's aan de Batterijstraat en, tot slot, de campus aan de Geusselt voor huisvesting van de internationale studenten van United World College. Dit grootschalige complex bevat 48 dorms waar 192 studenten kunnen slapen; acht woningen voor huisvesting van *house parents*, één mensa en één directeurswoning met gastenverblijf.

Waar de vraag in Sittard-Geleen voornamelijk een kwalitatieve is, blijft in Maastricht ook de kwantitatieve vraag hoog. Vooral vanuit de populatie internationale studenten. De exacte ambitie van de Universiteit Maastricht met betrekking tot groei is niet geheel duidelijk, maar de autonome groei van de afgelopen jaren zal zich zeker doorzetten. Ondertussen dringen politieke partijen in Maastricht aan op herijking van het studentenbeleid. In dit kader werd gewezen op de ideeën die in studentenstad Groningen al zijn doorgevoerd en die tot stand kwamen door input van vele partijen (universiteit, hogeschool, woningcorporaties, studentenverenigingen, politie, buurtplatforms).

Presentatie woningaanbod

Eind 2011 is de nieuwe website van MaastrichtHousing (voorheen Kamerburo) in gebruik genomen. Op deze website wordt het volledige aanbod aan (gemeubileerde) studio's en kamers van de drie in Maastricht werkzame corporaties, de UM (Guesthouse) alsook een aantal particulieren meertalig weergegeven. Hier maken vele studenten gebruik van die voor korte of langere tijd in Maastricht komen studeren, maar ook medewerkers/studenten die voor kortdurend verblijf naar de stad komen. Gelet op het internationale karakter is het steeds belangrijker dat de kandidaat het aanbod

'op afstand' kan beoordelen. Om dat te faciliteren is Woonpunt in 2012 samen met twee andere corporaties een project gestart om zoveel mogelijk foto's van studentenkamers en –studio's via de website te ontsluiten.

Onderzoek communicatie

Om de dienstverlening voor de doelgroep studenten verder te verbeteren heeft Woonpunt in 2012 een studente van Zuyd Hogeschool in het kader van haar stage onderzoek laten doen naar de vraag welke communicatiemomenten de doelgroep prefereert. Uit het onderzoek blijkt dat studenten tevreden zijn over de communicatie met Woonpunt, en dan met name de verschillende communicatiekanalen zoals e-mail, brieven, telefoon, persoonlijk contact en Facebook. De meeste studenten geven aan dat zij het persoonlijk contact met een medewerker erg waarderen, bijvoorbeeld wanneer het huurcontract getekend wordt. Dit was voor ons verrassend omdat we veronderstelden dat studenten het liefst alles digitaal willen afhandelen. In 2013 gaan we enkele aanbevelingen implementeren.

KWH huurlabel studenten

Sinds 2012 meet het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) maandelijks de tevredenheid onder studenten die huren bij Woonpunt. Hiertoe zijn in samenwerking met andere landelijke studentencorporaties vragenlijsten opgesteld over klantcontact, verhuizen, woning onderhouden en klachten behandelen. Hierdoor monitoren we maandelijks hoe studenten onze dienstverlening waarderen. Na bijna een jaar kunnen we concluderen dat studenten onze dienstverlening bij vrijwel alle onderdelen positief waarderen (7 of meer) . Uiteraard zijn er ook verbeterpunten. Zo geven studenten aan dat de communicatie rondom onderhoudsprojecten beter kan. Dat vertalen we in 2013 naar concrete acties.

Lidmaatschap Kences

De studentenhuisvesting is een wereld op zich en vraagt om specifieke kennis en maatwerk. Daarom is Woonpunt begin 2012 lid geworden van Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesters). De deelnemende organisaties zijn in bijna alle studentensteden actief en huisvesten samen ruim 60.000 studenten. Kences richt zich op onderzoek, kennisuitwisseling, gezamenlijke probleemaanpak en product vernieuwing. In 2012 zijn tijdens kennissessies de volgende thema's aan de orde gekomen: social media, studenten in de wijk, bouwdag en rendabel investeren. Aan alle kennissessies hebben medewerkers van Woonpunt deelgenomen.

Kences heeft in 2011 het actieplan studentenhuisvesting ondertekend, samen met de toenmalige minister van BZK, de desbetreffende gemeenten, studentenorganisaties en commerciële studentenhuisvesters. Het actieplan bevat maatregelen om aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar studentenwoningen te kunnen beantwoorden.

In 2012 heeft Woonpunt bezwaar gemaakt tegen de afvalstoffenheffing bij studentenkamers in Maastricht. Voorheen konden bewoners van een onzelfstandige woning kwijtschelding aanvragen van deze heffing, maar doordat het gemeentebestuur de heffing had verlegd naar de verhuurder, die het vervolgens weer moest doorbelasten aan de huurder, kon dat niet meer. Het bezwaar had succes: er kwam geen heffing via de verhuurder bij studentenkamers met een eigen keukenblok, waardoor huurders opnieuw de mogelijkheid hebben om kwijtschelding van de heffing aan te vragen.

Huisvesten van arbeidsmigranten en kenniswerkers

Onder de naam Customised Housing Services (CHS) biedt Woonpunt gestoffeerde en volledig ingerichte woningen, appartementen en studio's met bijbehorende services aan voor mensen die

voor studie, stage of werk tijdelijk in Zuid-Limburg verblijven. Het gaat om woningen, appartementen en studio's die volledig gemeubileerd en ingericht zijn, van theelepels tot gordijnen en van LCD-tv tot strijkplank. Een internetaansluiting spreekt voor zich.

Door het aanbieden van huisvesting op maat, inclusief dienstverlening, creëren we de randvoorwaarden voor bedrijven en kennisinstellingen om (tijdelijk) buitenlands talent aan zich te kunnen binden. Op deze manier werken we voor o.a. DSM, Sabic, Chemelot Campus, UMC+ en United World College.

In 2012 hebben wij het aanbod CHS uitgebreid met 24 studio's in twee monumentale panden in de binnenstad van Maastricht.

Daarnaast hebben we ons in 2012 gericht op de tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten, deels samen met collega Wonen Limburg. Met werkgevers, gemeenten, provincie en BZK onderzoeken we mogelijkheden om tot haalbare concepten te komen voor de huisvesting van deze doelgroep. Dat is lastiger dan bij ons reguliere CHS omdat de marges bijzonder klein zijn en de markt zeer prijsgevoelig. Maar de huisvestingssituatie van deze doelgroep is momenteel dikwijls ver onder de maat, met leefbaarheidsproblemen als gevolg. Reden voor Woonpunt om hieraan mee te werken.

Op verzoek van de gemeente Landgraaf zijn we in 2012 begonnen met een short stay project gericht op twintig Poolse arbeidsmigranten die in Schaesberg werkzaam zijn als aardbeienplukker (mei/oktober). Voor hen verzorgen we in samenspraak met de gemeente Landgraaf en de werkgever huisvesting in flatwoningen nabij de boerderij. Het gaat om appartementen met een sloopbestemming.

Tot slot overwegen we de komende jaren in de regio Parkstad tijdelijke huisvesting uit te breiden voor buitenlandse militairen, gedetacheerd bij het Joint Forces Command (JFC) in Brunssum. De toekomst daarvan werd veiliggesteld voor de komende 15 jaar. Met alleen al de circa 1.500 internationale militairen vanuit tientallen delegaties, een belangrijke economische factor in Parkstad. Al jaren verzorgt Woonpunt de gemeubileerde huisvesting van militairen met (of zonder) hun gezinnen.

Hoofdstuk 9 – Governance

Governancecode woningcorporaties

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

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

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

Woonpunt onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Deze code heeft op 1 juli 2011 een aantal wijzigingen ondergaan. Geheel in lijn met de herziene code is de profielschets voor leden van de raad van commissarissen in 2012 aangepast. De enige afwijking van de huidige code betreft het ontbreken van een toetsingskader voor verbindingen en investeringen. Besloten is om de ontwikkeling hiervan af te stemmen op de uitwerking van de herziene Woningwet. Als gevolg van het aantreden van een nieuw kabinet is vertraging ontstaan ter zake de vaststelling en inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet.

Organisatie, raad van commissarissen en bestuur

Organisatie

Woonpunt is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. Woonpunt werkte in 2012 met een geografisch model en kende in dat verband twee regionale vestigingen: Maastricht & Mergelland en Westelijke Mijnstreek / Parkstad. De directeuren van deze vestigingen vormden samen met de bestuurder de directie. Aan de besprekingen van de directie nemen verder als adviseurs deel de managers Projectontwikkeling, Financiën & Control en Centrale Diensten en de bedrijfsleider Serviceonderhoud. In 2013 is het geografisch model verlaten en is gekozen voor een functioneel model.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit zeven personen en heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woonpunt en de met Woonpunt verbonden ondernemingen. Daarnaast staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. De raad van commissarissen van Woonpunt heeft een auditcommissie en een remuneratiecommissie ingesteld. In het verslag van de raad van commissarissen zijn de taak en werkwijze van de raad nader beschreven, evenals de

wijze waarop de raad hieraan in 2012 invulling heeft gegeven. Ook is hierin van beide commissies een kort verslag opgenomen.

Het bestuur

Het bestuur bestaat uit de algemeen directeur-bestuurder, mevrouw M.L.H. Depondt-Olivers.

Taak en werkwijze

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

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

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

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstreming tussen Woonpunt en de bestuurder wordt vermeden. De statuten bevatten in artikel 6 een uitwerking van dit uitgangspunt. In 2012 is wederom geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Meerjarenstrategie

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

Horizontale dialoog

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

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

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De algemeen directeur-bestuurder van Woonpunt is verantwoordelijk voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. De algemeen directeur- bestuurder is verder verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

In 2012 heeft het management samen met team Control een top tien samengesteld van belangrijkste strategische risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Het gaat om risico's die samenhangen met de ontwikkeling van de organisatie, risico's op het gebied van portefeuilleontwikkeling, politiek, sturing en, last but not least, interne en externe financiering. Deze risico's worden continu gemonitord en hierover wordt verslag gedaan in elke managementrapportage.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de algemeen directeur-bestuurder. Deloitte is voor een periode van vier jaar (2010 – 2013) benoemd tot extern accountant van Woonpunt. De algemeen directeur-bestuurder en de auditcommissie maken ten minste één maal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de auditcommissie bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de auditcommissie.

Visitatie

Begin 2011 is het rapport betreffende de in 2010 uitgevoerde visitatie uitgebracht. Dit visitatierapport resulteerde in een score van 7,5. De eerstvolgende visitatie staat gepland in 2014.

Hoofdstuk 10 – Financieel beleid

Financiële ontwikkelingen in 2012

‘Bij knippen en scheren moet je stil blijven zitten’, zo luidt de wijsheid. Maar bij een kapper die geen helder beeld heeft van het gewenste kapsel maar wel al stevig het mes aanzet, is het raadzaam om alert te zijn op elke uitzwaai, hoe goedlachs de coiffeur ook is. De plannen van Rutte I, het Lenteakkoord, de kabinetsvoornemens van Rutte II, het woonakkoord en nu de voorbodes van een oranjeakkoord zijn al de revue gepasseerd. Hierbij zijn voorkeuren uitgesproken voor de scheiding links en dan weer rechts, zelfs compleet kaal is als mogelijkheid langsgekomen.

Naast het onzekere overheidsbeleid was er ook nog sprake van een daling van de woningprijzen, stagnerende verkopen, extra saneringsheffing van het Centraal Fonds, een vervroeging en verhoging van verhuurderheffing, de btw-verhoging van 19% naar 21% en de nieuwe richtlijn RJ 645. In 2012 heeft Woonpunt veel aandacht besteed hoe in deze onzekere toekomst positieve kasstromen, een sluitende begroting en financiële continuïteit kunnen worden geborgd. Woonpunt wil immers een gezond bedrijf blijven.

Voor Woonpunt ligt de uitdaging in een meer flexibele strategie zodat we makkelijker met de politieke schommelingen kunnen meebewegen zonder daarbij in te leveren op de kerntaak. In 2013 herijken we het financieel beleid en het investeringsstatuut. Daarnaast gaan we kasstromen nog stringenter monitoren om zo flexibel mogelijk de investeringsniveaus te kunnen (bij)sturen als de politieke of economische actualiteit daar om vraagt.

2012 was, op financieel vlak, een hectisch jaar. Niet alleen door de hierboven vermelde oorzaken maar ook doordat Woonpunt een stelselwijziging in de financiële verantwoording heeft doorgevoerd. Vanaf 2012 waardeert Woonpunt het woningbezit op actuele waarde (zie ook de paragraaf Richtlijn voor de jaarverslaglegging RJ 645). Ook heeft Woonpunt verschillende scenario's moeten uitwerken voor mogelijke uitkomsten van politieke discussies rondom de huurprijsbepaling, de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tot slot heeft Woonpunt in het verslagjaar verbeteringen doorgevoerd op het gebied van automatiseren. Door al deze inspanningen en de juiste keuzes blijft Woonpunt in staat om ook bij dit zwaar weer een gezond bedrijf te blijven. Het vermogen ad € 245,9 miljoen, de solvabiliteit van 24,2 en de rentedekkingsgraad van 1,5 geven dit weer.

Voor 2013 en 2014 heeft Woonpunt een beleid uitgestippeld opdat binnen de randvoorwaarde van de financiële continuïteit, rekening houdende met het nog onduidelijke overheidbeleid, maximaal maatschappelijk kan worden ondernomen.

Risico's overheidsbeleid

Huurinkomsten

De regering legt vanaf 2013 de woningcorporaties de zogenaamde verhuurderheffing op. Die loopt tot 2017 op tot € 1,7 miljard. Ter compensatie mogen woningcorporaties huurders met een inkomen boven de € 33.614 extra huurverhoging opleggen. De inkomensgegevens zouden door de belastingdienst worden verstrekt. De belastingdienst kan dit momenteel echter niet waarmaken. Woonpunt heeft deze inkomensgegevens niet volledig ontvangen (een kwart ontbrak). Daarnaast heeft de huurder de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de extra huurverhoging als zijn inkomenspositie aantoonbaar is verslechterd. De toekomstige huurinkomsten, die van wezenlijk belang zijn voor een gezonde operationele kasstroom en bepalend zijn voor een stevige vermogenspositie, kunnen daardoor aan veranderingen onderhevig zijn. De impact van dit risico is

momenteel niet in te schatten, omdat geen betrouwbare kengetallen dan wel schattingen hierover zijn te maken.

Bovendien is momenteel alleen de verhuurderheffing van 2013 door de Eerste Kamer goedgekeurd. De regering heeft de opdracht om de effecten van de verhuurderheffing voor de jaren daarna in kaart te brengen. Of en in welke mate de verhuurderheffing doorgang vindt is onzeker.

Heffing saneringsteun

Door een wetswijziging, naar aanleiding van de Vestia-affaire, mag de toezichthouder Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vanaf 2012 jaarlijks een hogere solidariteitsheffing aan de corporaties in rekening brengen (was 1% en is nu 5% van de huursom). Dit betekent dat er latent een hogere druk op de operationele kasstroom komt (was € 1 miljoen en is nu € 5 miljoen). Weliswaar is een maximale druk op de kasstromen te berekenen maar niet zeker is of en wanneer het CFV de maximale heffing in rekening brengt. In de begroting 2013 tot en met 2017 heeft Woonpunt € 13 miljoen (± 50% van het maximaal € 27 miljoen te heffen bedrag) voor deze heffingen gereserveerd. Als het CFV besluit een hogere heffing op te leggen dan dat Woonpunt heeft begroot, zal dit rechtstreeks leiden tot een verdere vermindering van de investeringen in onderhoud, herstructurering en nieuwbouw. Het risico dat door de maximale heffing de operationele kasstroom negatief wordt, is gering. Bij een maximale heffing kan echter niet meer aan de eisen van het WSW over de minimale hoogte van deze kasstroom worden voldaan, waardoor een financieringsrisico kan ontstaan.

Samenvatting gevolgen (voorgenomen) kabinetsmaatregelen

De verwachte financiële gevolgen voor Woonpunt bedragen:

Jaar	Verhuurdersheffing (€)	Saneringssteun (€)
2013	209.000	4.000.000
2014	5.221.000	3.000.000
2015	6.192.000	3.000.000
2016	7.122.000	2.000.000
2017	7.898.000	1.000.000

Rekeninghoudend met de verhuurdersheffing, de saneringssteun en bovenstaande beleidsaanpassingen ziet de ontwikkeling van de kasstromen en de belangrijkste financiële kengetallen er als volgt uit:

	2013	2014	2015	2016	2017
Operationele kasstroom	14.166.000	22.371.000	21.416.000	23.278.000	27.683.000
Aflossingsfictie	-14.333.000	-14.283.000	-14.229.000	-14.287.000	-14.384.000
Operationele kasstroom na aflossingsfictie	-167.000	8.088.000	7.187.000	8.991.000	13.299.000
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,57	1,86	1,82	1,87	2,02
Loan-to-value	93,5	93,3	92,3	90,6	90,4

De conclusie naar aanleiding van deze berekeningen luidt dat Woonpunt aan de verwachte heffingen kan blijven voldoen.

Maatschappelijk investeren

Onze investeringen staan extra onder druk als gevolg van o.a. het inflatievolgend huurbeleid, de saneringsheffing CFV en de verhuurderheffing. Ook door de onzekerheid over welke overheidsregels vanaf 2015 gaan gelden voor het berekenen van de huren (onze belangrijkste kasstroom), heeft Woonpunt besloten om prudent om te gaan met het plannen van investeringen voor 2013 en 2014.

En de geplande investeringen voor de jaren na 2014 zijn voorlopig “op ijs gezet”. De investeringsruimte wordt prioritair ingezet om het bestaande bezit in stand te houden. De (eventueel) resterende ruimte zetten we in voor nieuwbouw.

Herziening woningwet

Eind 2012 werd bekend dat de invoering van de herziene woningwet niet eerder wordt verwacht dan 1 januari 2014. Woonpunt had de impact van deze wet al geanalyseerd en was klaar om de wijzigingen in de inrichting, procedures en systemen door te voeren. Momenteel werkt de minister aan een wijzigingsvoorstel voor deze wet en ook een groot aantal van de aangekondigde Algemene Maatregelen van Bestuur is nog niet uitgewerkt. Woonpunt blijft de ontwikkelingen op dit gebied volgen zodat tijdig de administratieve maatregelen kunnen worden genomen die door de nieuwe wet vereist worden.

Richtlijn voor de jaarverslaglegging RJ 645

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ) de vernieuwde Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. De richtlijn is voor het eerst van kracht voor het boekjaar 2012, maar eerdere toepassing is toegestaan en wordt aangeraden. De jaarrekening 2012 van Woonpunt is voor het eerst opgesteld conform de gewijzigde richtlijnen. De gewijzigde richtlijnen hebben met name betrekking op de waardering van het vastgoed. Waar het vastgoed in de jaarrekeningen tot en met 2011 gewaardeerd werd tegen historische kostprijs minus afschrijvingen wordt het vastgoed in de jaarrekening 2012 gewaardeerd tegen actuele waarde. Voor sociaal vastgoed wordt de actuele waarde gedefinieerd als bedrijfswaarde (contante waarde van alle toekomstige kasstromen) en voor commercieel vastgoed geldt de marktwaarde in verhuurde staat als actuele waarde.

De doorgevoerde wijzigingen betreffen een stelselwijziging. Onderstaand zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. De overige reserves zijn gestegen van € 120,3 miljoen naar € 261,3 miljoen. De overige reserve wordt gesplitst naar gerealiseerd en ongerealiseerd vermogen. Ultimo 2011 bedraagt het gerealiseerd vermogen 76,8 miljoen en het ongerealiseerd vermogen 184,5 miljoen. Het resultaat over 2011 is afgenomen met € 34,1 miljoen tot een bedrag van € 24,2 miljoen negatief.

Let wel: de mutatie in reserves en resultaat betreffen geen cash geld maar slechts een boekhoudkundige waarde. Of anders gezegd: het eigen vermogen stijgt maar het maakt geen dubbeltje verschil in de portemonnee.

Fiscaliteit

In 2011 heeft Woonpunt het Tax Control Framework en de fiscale strategie geïmplementeerd, met als pijlers fiscale optimalisatie, transparantie en ‘in control’ zijn. Op 5 december 2011 hebben we een convenant horizontaal toezicht met de belastingdienst gesloten. In 2012 hebben we ons gericht op controle van de werking van de ingevoerde procedures.

In het kader van horizontaal toezicht heeft Woonpunt in 2012 een aantal standpunten of werkwijzen die discussie zouden kunnen opleveren vooraf afgestemd met de belastingdienst. Hierdoor krijgt Woonpunt vooraf zekerheid over de fiscale positie en wordt het risico op eventuele correcties beperkt. Een van de zaken die Woonpunt heeft voorgelegd is de gehanteerde werkwijze met betrekking tot de aanpassing van het hoge btw-tarief naar 21%. Woonpunt heeft hier integraal inzicht gegeven in plan van aanpak, implementatie regelgeving, communicatie met betrokkenen en de uitkomsten van de interne controle op de verwerking van de verschillende elementen van de regelgeving.

Om de fiscale risico's met betrekking tot nieuwbouwprojecten te verlichten en mogelijke kansen te benutten is Woonpunt in 2012 gestart met een periodiek overleg met vertegenwoordigers van de afdelingen Projectontwikkeling en Financiën en de externe fiscalist waarbij alle in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten besproken worden.

Onderstaand kort de stand van zaken met betrekking tot de belangrijkste belastingsoorten per 31 december 2012.

Omzetbelasting

De aangiften tot en met het vierde kwartaal 2012 zijn ingediend. Wel zal er nog een suppletie ingediend worden over 2012 waarin de correcties verwerkt zijn die uit de interne controle naar voren komen. Waar nodig hebben deze bevindingen tot aanpassingen in het proces geleid. In 2013 worden de bevindingen met de belastingdienst kortgesloten.

Vennootschapsbelasting

De aangiften tot en met 2010 zijn ingediend waarbij rekening gehouden is met de standpunten van de belastingdienst bij het in de periode 2011-2012 uitgevoerde onderzoek naar metatoezicht. De aangifte 2011 wordt in het eerste halfjaar 2013 ingediend. De reden voor deze late indiening is dat bij de waardering van het vastgoed in 2011 de WOZ-beschikking 2013 met peildatum 1 januari 2012 een rol speelt.

Loonbelasting

De aangiften tot en met december 2012 zijn ingediend. Woonpunt heeft in 2012 samen met de fiscaal adviseur de effecten van de nieuw te implementeren werkkostenregeling geanalyseerd en op basis van deze analyse besloten om de regeling pas met ingang van 1 januari 2014 in te voeren.

Treasury

Woonpunt heeft een treasury-statuut. In dit statuut staan de interne kaders waarbinnen de treasury-activiteiten zich moeten afspelen. Als gevolg van de door CFV uitgevaardigde beleidsrichtlijnen inzake derivaten heeft Woonpunt besloten het treasury-statuut bij te stellen. Om te voorkomen dat bij iedere wijziging van het rijksbeleid het treasury-statuut moet worden aangepast, heeft Woonpunt ervoor gekozen om in het statuut in het algemeen te verwijzen naar geldende overheidsvoorschriften. De raad van commissarissen heeft het geactualiseerde treasurystatuut goedgekeurd op 29 januari 2013.

Om treasury-activiteiten te kunnen uitvoeren wordt ieder jaar een treasuryjaarplan opgesteld. Na afloop van het jaar wordt vervolgens verantwoording afgelegd aan de raad van commissarissen en verleent de raad van commissarissen decharge voor het gevoerde beleid. Op 26 maart 2013 heeft de raad van commissarissen decharge verleend voor het in 2012 gevoerde beleid. Alle handelingen pasten binnen het geldende treasurystatuut.

Treasury en derivaten

Een van de belangrijkste doelstelling van de treasury binnen Woonpunt is om de rente gedurende een zo lang mogelijke periode zo voorspelbaar mogelijk te houden, tegen een zo laag mogelijk tarief. Om dat doel te bereiken kunnen financieringen worden aangaan met een lange rentevaste looptijd of derivaten worden ingezet.

In 2012 zijn derivaten negatief in het nieuws gekomen. Collega-corporatie Vestia gebruikte de derivaten niet alleen om risico's af te dekken maar ook om te speculeren. Door de historisch lage rentestand is Vestia in de problemen gekomen. Uiteraard kwam de vraag van onze stakeholders en van de pers of Woonpunt ook risico loopt. De situatie is echter niet vergelijkbaar. Hoewel ook Woonpunt in 2011 een tijdelijk bijstorting (*collateral-verplichting*) heeft moeten doen, leidde die niet

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

Huisbankier

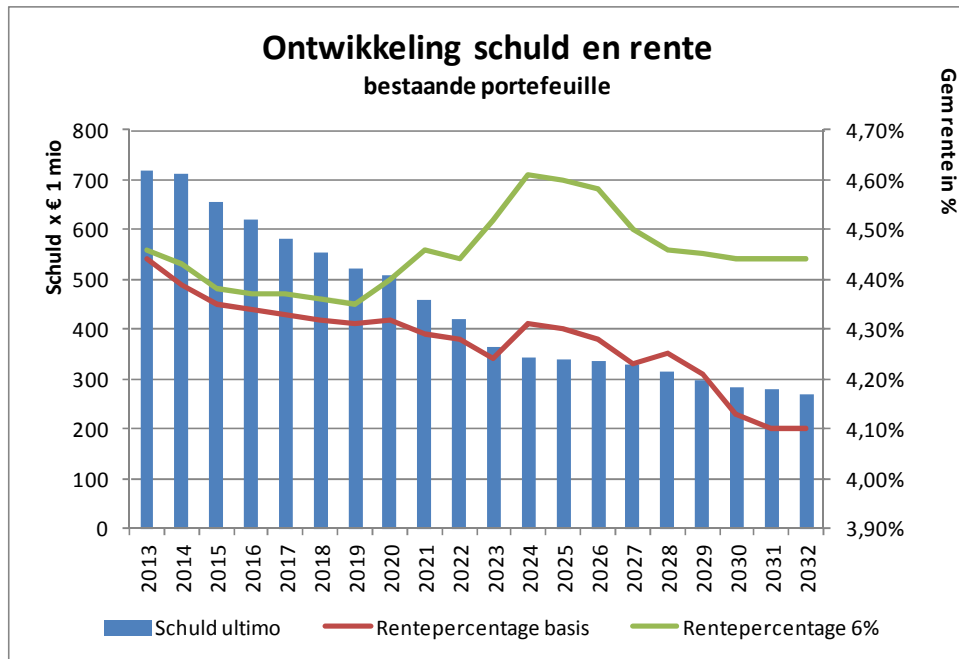
Woonpunt heeft in 2012 het besluit genomen om het huisbankierschap met de ING voor een aantal jaren te continueren. Gelet op de marktsituatie is besloten om geen offertetraject met meerdere partijen aan te gaan, maar om in onderling overleg tot goede afspraken te komen. De nieuwe overeenkomst is in april 2013 getekend.

Rentegevoeligheid

Woonpunt streeft ernaar de rente zo lang mogelijk zo voorspelbaar mogelijk te houden. We willen immers niet gevoelig zijn voor renteschommelingen. Om inzicht te krijgen in de rentegevoeligheid is berekend wat de gevolgen voor de rentelasten van Woonpunt zijn als de rente stijgt naar 6%. De berekeningen zijn gebaseerd op de bestaande leningportefeuille per 31 december 2012.

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

De verwachting is dat de rente in 2013 (en wellicht ook nog in 2014) laag zal blijven. Dat betekent dat er komend jaar (en wellicht ook nog in 2014) kansen liggen om, gebruik makend van de lage rente, de financiële basispositie verder te verstevigen, zodat we nog beter in staat zijn om tijden van hoge rente beter op te vangen. Vanwege het geldende verbod op langjarige derivaten zijn de mogelijkheden hiertoe echter beperkt.



Verwachtingen 2013

Het treasury-jaarplan 2013 is op 26 maart 2013 goedgekeurd door de raad van commissarissen. Daarmee is mandaat gegeven voor het afdekken van de totale financieringsbehoefte van 2013. Zodra er meer duidelijk is over de administratieve verwerking van de splitsing van het woningbezit in DAEB (dienst algemeen economische belang) en niet-DAEB (anders gezegd: een splitsing tussen sociale huur en overig bezit), kan Woonpunt inzichtelijk maken welk effect deze splitsing heeft op de financiering. Dan pas wordt duidelijk welke financieringsbehoefte binnen de (geborgde) sociale huisvesting valt en welke in de commerciële sector. In 2013 gaat Woonpunt ervaring opdoen met het aantrekken van commerciële financiering.

Jaarresultaat en vermogen

Waardering vastgoed

Zoals vermeld heeft Woonpunt in de jaarrekening 2012 een stelselwijziging doorgevoerd door over te gaan op het waarderen van het vastgoed op actuele waarde. Waar het vastgoed in de jaarrekeningen tot en met 2011 gewaardeerd werd tegen historische kostprijs minus afschrijvingen wordt het vastgoed in de jaarrekening 2012 gewaardeerd tegen actuele waarde. Woonpunt waardeert haar sociaal bezit (18.126 verhuureenheden met een huur lager dan € 664 per maand) tegen bedrijfswaarde en haar commercieel bezit (1.083 eenheden met een huur hoger dan € 664, commerciële ruimtes, bedrijfsruimtes en garages) tegen marktwaarde. De activa ten dienste van de exploitatie en de activa in ontwikkeling worden respectievelijk tegen verkrijgingprijs en nominale waarde gewaardeerd.

Het eigen vermogen en het resultaat van Woonpunt worden sterk beïnvloed door deze verandering van de vastgoedwaardering.

De totale waarde van het bezit per 31-12-2012 bedraagt € 926,8 miljoen (2011: € 909,9 miljoen). De toename in de waarde van 2011 naar 2012 betreft de volgende mutaties: (bedragen in miljoenen euro's):

Actuele waarde 31.12.2011		909,9
- afschrijvingen (sociaal bezit)	-35,2	
- (des)investeringen vastgoedportefeuille	45,6	
- waardeveranderingen	5,5	
- overige mutaties	<u>1,0</u>	
Actuele waarde van het vastgoed 31-12-2012		<u>926,8</u>

De waarde van het vastgoed wordt beïnvloed door externe factoren, zoals markt en rijksbeleid, en kan daardoor van jaar tot jaar verschillen. Het is een boekhoudkundige waarde en geen cash geld.

In de actuele waardeberekeningen zijn de effecten van het aangekondigde kabinetsbeleid (verhuurderheffing voor de sector van € 1,7 miljard, gedeeltelijk te compenseren door een extra huurverhoging) niet ingerekend. Het effect op de bedrijfswaarde van het kabinetsbeleid zal negatief zijn. Met andere woorden zowel het bezit als het vermogen van Woonpunt zou hierdoor afnemen. Om de financiële continuïteit te waarborgen heeft Woonpunt in de herziene begroting 2013 - 2017 maatregelen genomen. Het investeringsniveau is naar beneden bijgesteld en er zijn ruime bezuinigingsmaatregelen genomen. Bezuinigingen die gehaald moeten worden uit een verbetering van de efficiency maar zeker ook uit een heroverweging over het uit te voeren takenpakket.

Resultaat

De resultatenrekening 2012 sluit met een negatief saldo van € 10,3 miljoen. Het jaarresultaat 2012 is ten laste gebracht van de overige reserves.

Vermogen

Ultimo 2012 bedraagt het vermogen van Woonpunt € 245,9 miljoen (2011: € 261,3) de afname van het vermogen met € 15,4 miljoen is voornamelijk het gevolg van het negatieve jaarresultaat en de waardeveranderingen van het vastgoed. (Het eigen vermogen is een boekhoudkundige waarde die is samengesteld uit € 66 miljoen overige reserve en € 179 miljoen herwaarderingsreserve. Die laatste betreft de toekomstige verdien capaciteit. Deze wordt in grote mate bepaald door de actuele waarde van het woningbezit. Het is geen cash geld.)

Het eigen vermogen heeft een bufferfunctie om exploitatieverliezen en onrendabele investeringen op te vangen. Daarenboven is het eigen vermogen een graadmeter voor externe vermogensverschaffers. De solvabiliteit per eind 2012 bedraagt 24,2% (2011: 25,4%).

De genomen maatregelen in de herziene begroting 2013 - 2017 laten zien dat de solvabiliteit op een adequaat niveau blijft.

Kasstroom

Woonpunt heeft in 2012 een positieve operationele kasstroom van 29,3 miljoen (2011 € 30,2 miljoen). De kwaliteit van de operationele kasstroom kan worden afgelezen uit de interest coverage ratio (ICR). Deze wordt berekend door de exploitatiekasstroom te delen door de rente. Woonpunt scoort in 2012 een ICR van 1,9 (2011: 2,0). Het WSW berekent de ICR door de operationele kasstromen te corrigeren. De ICR berekend volgens de WSW methodiek resulteert in 1,5 (2011 1,5). Het WSW hanteert een ondergrens van 1,3 als ICR.

Financiering

Voor het op lange termijn behouden van de financiële continuïteit is het van essentieel belang dat de rentecomponent voor de lange termijn wordt beheerst. Woonpunt heeft hiervoor instrumenten ingezet die vallen binnen de reglementen van de toezichthouders. De leningenportefeuille kent eind

2012 een omvang van € 717 miljoen (2011: € 721 miljoen). Hiervan is 97% geborgd door het WSW. De gemiddelde rentekosten bedragen over 2012 4,45%.

Conclusie

De uitkomsten van de financiële parameters bieden voldoende financieel perspectief om de doelstellingen van Woonpunt te kunnen realiseren met waarborging van de financiële continuïteit. Zoals vermeld heeft Woonpunt in haar begroting 2013-2017 geanticipeerd op het woonakkoord. Door de investeringen te temporiseren, activiteiten te herijken en de geplande bezuinigingen blijft Woonpunt financieel veilig. Uiteraard zal Woonpunt door de crisis en de kabinetsplannen alert moeten blijven en tijdig moeten reageren op veranderende omstandigheden.

Nevenstructuur: 100% dochters

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

Holding Woonpunt bv

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

Eigen vermogen eind 2012: € 947.414 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.606

Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 338.471 nadelig (2011: € 291.255 nadelig)

Leningen: Woonpunt heeft de vennootschap zeven leningen verstrekt; eind 2012 bedraagt het schuldrestant van de leningen € 1.066.641. Voor de leningen zijn aan Woonpunt geen zekerheden verstrekt.

Woonpunt Projecten bv

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

Eigen vermogen eind 2011: € 339.829 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 318.170 nadelig (2011: € 225.063 nadelig)

Leningen: het financieel belang van Woonpunt betreft verstrekte geldleningen met eind 2012 een schuldrestant van € 7.346.243. Voor de leningen zijn aan Woonpunt geen zekerheden verstrekt.

Woonpunt Diensten bv

Opggericht op 31 december 2002 met als doel het (doen) ontwikkelen van producten, het realiseren daarvan alsmede het verlenen van diensten, alles hoe ook genaamd in het kader van de volkshuisvesting dan wel dienstbaar daar aan. In de vergadering van 14 december 2012 is door de algemene vergadering van aandeelhouders conform artikel 27 van de statuten besloten om de vennootschap per 14 december 2012 middels een zogenaamde turboliquidatie te liquideren en de

aandeelhouder Holding Woonpunt bv tot vereffenaar aan te wijzen. De algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft Stichting Woonpunt aangewezen als bewaarder van boeken en bescheiden. Bij de liquidatie heeft Holding Woonpunt bv de door haar verstrekte lening ad € 65.000 evenals haar rekening-courantvordering ad € 21.467 kwijtgescholden. 14 december 2012 is door Holding Woonpunt bv in de rol van vereffenaar het besluit genomen tot een verrekening bij voorbaat van het gehele liquidatiesaldo aan de aandeelhouders voorafgaand aan de verzetstermijn (art 2:23b lid 6 BW). Per 18 december 2012 is door de Kamer van Koophandel geregistreerd dat de vennootschap per 14 december 2012 ontbonden is.

Woonpunt Beheer Deelnemingen bv

Opgericht op 3 november 2005. Doelstelling: binnen het werkgebied van Woonpunt het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van directie over, alsmede het financieren van andere ondernemingen werkzaam in het kader en/of in het belang van de volkshuisvesting, het optreden als beherend vennoot, hoe ook genaamd. Holding Woonpunt bv is de enige aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap.

Eigen vermogen eind 2012: € 5.968 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 2.744 nadelig (2011: € 2.776 nadelig)

Leningen: Holding Woonpunt bv heeft de vennootschap één lening verstrekt; eind 2012 bedraagt het schuldrestant van de lening € 15.000. Voor de lening is aan Woonpunt geen zekerheden verstrekt.

Woonpunt Participaties bv

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

Eigen vermogen eind 2012: € 318.367 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 19.837 nadelig (2011: € 73.024 nadelig)

Leningen: Holding Woonpunt bv heeft de vennootschap vier leningen verstrekt; het schuldrestant bedraagt eind 2012 € 895.000. Voor de leningen zijn geen zekerheden aan Holding Woonpunt bv verstrekt.

Woonpunt Vastgoed I B.V.

In de vergadering van 14 december 2012 is door de algemene vergadering van aandeelhouders conform artikel 27 van de statuten besloten om de vennootschap per 14 december 2012, middels een zogenaamde turboliquidatie, te liquideren en de aandeelhouder Holding Woonpunt bv tot vereffenaar aan te wijzen. De algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft Stichting Woonpunt aangewezen als bewaarder van boeken en bescheiden. Bij de liquidatie heeft Holding Woonpunt bv haar rekening-courantvordering ad € 45.904 kwijtgescholden. 14 december 2012 is door Holding Woonpunt bv in haar rol van vereffenaar het besluit genomen tot een verrekening bij voorbaat van het gehele liquidatiesaldo aan de aandeelhouders voorafgaand aan de verzetstermijn (art 2:23b lid 6 BW). Per 18 december 2012 is door de Kamer van Koophandel geregistreerd dat de vennootschap per 14 december 2012 ontbonden is.

Woonpunt Vastgoed II bv

In de vergadering van 14 december 2012 is door de algemene vergadering van aandeelhouders

conform artikel 27 van de statuten besloten om de vennootschap per 14 december 2012, middels een turboliquidatie te liquideren en de aandeelhouder Holding Woonpunt bv tot vereffenaar aan te wijzen. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft Stichting Woonpunt aangewezen als bewaarder van boeken en bescheiden. Bij de liquidatie heeft Holding Woonpunt bv haar rekening-courantvordering ad € 36.355 kwijtgescholden.

14 december 2012 is door Holding Woonpunt bv in haar rol van vereffenaar het besluit genomen tot een verrekening bij voorbaat van het gehele liquidatiesaldo aan de aandeelhouders voorafgaand aan de verzetstermijn (art 2:23b lid 6 BW). Per 18 december 2012 is door de Kamer van Koophandel geregistreerd dat de vennootschap per 14 december 2012 ontbonden is.

Nevenstructuur deelnemingen

Tiabon Heusschen Projectontwikkeling bv

Opggericht op 23 november 2001 met als doelstelling het voor gezamenlijke rekening en risico stichten, verkrijgen, vervreemden, in stand houden en/of exploiteren van woningen en registergoederen zowel alleen als in samenwerking met anderen. De aandeelhouders van de vennootschap zijn J.M.J.G. Heusschen Beheer bv en Woonpunt Projecten bv. Beide voor 50 procent. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de directie van de aandeelhouders. In de BV rest nog één grondpositie waarvan de ontwikkelrechten inmiddels volledig bij Gebroeders Heusschen Beheer bv liggen.

Eigen vermogen eind 2012: € 6.653

De waarde van de deelneming: € 3.327

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 51.759 nadelig

Wonen Boven Winkels Maastricht nv

Een Publiek Private Samenwerking van de gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en Woonpunt Projecten bv, opgericht in 1991. Gericht op de realisatie en renovatie van verdiepingen boven winkels en aanverwante bedrijfsruimten in het centrum van Maastricht. Hierdoor wordt de leefbaarheid van de binnenstad van Maastricht en de realisatie van huisvestingsmogelijkheden bevorderd. De noodzaak van deze projectgebonden samenwerking ligt in het samenvoegen van specifieke kwaliteiten (knowhow en middelen) van de genoemde partners. De door deze bundeling verkregen meerwaarde vormt een essentiële voorwaarde voor het slagen van het project. Een lid van de raad van commissarissen van Woonpunt heeft zitting in de raad van commissarissen van Wonen boven Winkels Maastricht nv. Het bestuur wordt gevormd door Stichting Woonpunt. Woonpunt Projecten bv bezit ongeveer een derde gedeelte oftewel € 71.883 van het gestort en opgevraagd kapitaal. Woonpunt is voor ca. een derde aandeelhouder van Wonen Boven Winkels Maastricht nv. De andere aandeelhouders zijn Universiteit Maastricht en Gemeente Maastricht. De nv levert binnenkort haar vijfhonderdste woning op. Met de nu beschikbare subsidies kunnen daarna nog +/- vijftien woningen worden gerealiseerd. Besloten is daarna vooralsnog te stoppen met verdere ontwikkeling van nieuwe eenheden vanwege het ontbreken van middelen ter afdekking van de onrendabele top (+/- € 30.000 per vhe). Woonpunt voert in opdracht van de nv het beheer van zowel alle woningen als alle commercieel vastgoed van de nv.

Eigen vermogen eind 2012: € 41.001 negatief

De waarde van de deelneming: € 13.667 negatief

Geplaatst en gestort kapitaal: € 215.650

Bedrijfsopbrengsten 2012: € 3.499.255

Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 221.938 nadelig
Leningen: Woonpunt heeft drie leningen verstrekt aan Wonen boven Winkels Maastricht nv. Het schuldrestant bedraagt eind 2012 € 1.107.606. Voor de leningen zijn geen zekerheden aan Woonpunt verstrekt.

Beheermaatschappij Malberg bv

Opgericht op 8 november 2005. Doelstelling: het optreden als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Exploitatiemaatschappij Malberg cv met al hetgeen daartoe behoort of bevorderlijk kan zijn. Aandeelhouders zijn Woonpunt Beheer Deelnemingen bv, Gemeente Maastricht, Servatius Beheer Deelnemingen bv en AM Wonen bv. Woonpunt Beheer Deelnemingen bv bezit een vierde oftewel € 4.500 van het gestort en opgevraagd kapitaal. Het kapitaalbelang van Woonpunt Beheer Deelnemingen bv in deze vennootschap is afgewaardeerd tot nihil.

Eigen vermogen eind 2012: € 5.224.909 negatief

Maatschappelijk kapitaal: € 90.000

Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000

Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 791.576 nadelig

Exploitatiemaatschappij Malberg cv

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

Eigen vermogen eind 2012: € 5.244.544 negatief

Geplaatst en gestort kapitaal: € 100.000

Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 791.814 nadelig

Leningen: Woonpunt Participaties bv heeft de vennootschap een achtergestelde lening verstrekt; het schuldrestant bedraagt eind 2012 € 500.000. Voor de lening zijn geen zekerheden verstrekt aan Woonpunt Participaties bv.

Exploitatiemaatschappij Malberg cv heeft per 31-12-2012 een rekening-courantschuld van € 7.257.011 aan Woonpunt. Inmiddels liggen er in concept vier overeenkomsten van geldlening en aflossing tussen Exploitatiemaatschappij Malberg cv en de individuele aandeelhouders waaronder Woonpunt Participaties bv. Partijen zijn overeengekomen dat zij elk een lening van € 1.814.253 verstrekken aan Exploitatiemaatschappij Malberg cv waarbij laatstgenoemde deze middelen enkel mag aanwenden om de rekening-courantschuld bij Woonpunt af te lossen conform contractuele afspraken. Aflossing vindt plaats in drie tranches, waarvan de laatste op 1-1-2015. Naar verwachting worden de overeenkomsten van geldlening en aflossing op 29 mei 2013 ondertekend worden door partijen.

Partners in Maatwerk Zuid bv

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

Producten en Diensten bv. Woonpunt Participaties bv bezit een derde deel oftewel € 6.000 van het gestort en opgevraagd kapitaal.

Eigen vermogen eind 2012: € 207.437
Waarde van de deelneming: € 69.146
Maatschappelijk kapitaal: € 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000
Jaarresultaat 2011 na belastingen: € 57.437

Roos v.o.f.

Opgericht op 1 januari 2007. Doelstelling is het leveren van producten en diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg; het financieren van, samenwerken met, deelnemen in en overnemen van andere vennootschappen en ondernemingen; het verrichten van al hetgeen met het voorafgaande verband houdt of daartoe bevorderlijk is. De vennoten zijn Woonpunt Participaties bv, Persuasion bv en Maasvallei Beheer en Diensten bv. Het resultaat wordt door ieder van de vennoten voor een gelijk deel genoten of gedragen. In 2013 heeft Woonpunt besloten met ingang van 2014 uit de vennootschap te treden. Zie ook het hoofdstuk Zorg voor mensen.

Kapitaal eind 2012: € 60.171
Kapitaalbelang van de deelneming: € 1.660
Jaarresultaat 2012 na belastingen: € 23.720 negatief

Stichting Woningburo Maastricht

De stichting draagt zorg voor de centrale registratie en de beleidsformulering van de woonruimteverdeling. Hiermee wordt bereikt dat de woningtoewijzing in Maastricht centraal wordt gecoördineerd. Tevens impliceert een centraal registratiesysteem een aanspreekpunt voor de dienstverlening aan de doelgroepen. Het stichtingsbestuur van het Woningburo wordt gevormd door de drie in Maastricht werkzame corporaties. Namens Woonpunt heeft de directeur van de vestiging Maastricht & Mergelland zitting in dit stichtingsbestuur. De drie corporaties dragen naar rato van hun woningbezit financieel bij in het negatieve exploitatietekort van het Woningburo. Over 2012 bedroeg de bijdrage van Woonpunt € 109.392. De bedrijfsopbrengsten met inbegrip van de bijdrage van de participanten bedroegen in het verslagjaar € 406.277.

Eigen vermogen eind 2012: nihil
Jaarresultaat 2012 na belastingen: nihil

Thuis in Limburg

De coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A. heeft als doel de behartiging van de belangen van haar leden met betrekking tot het maximaal toegankelijk maken van de Limburgse woonmarkt in brede zin (huur- en koopaanbod) voor woningzoekenden. Acht corporaties in Limburg hebben in 2011 het initiatief genomen om te komen tot een centraal registratiesysteem voor alle geïnteresseerden in woningen van alle deelnemers. Dit systeem is op 1 maart 2012 van start gegaan. Elke deelnemende corporatie heeft één stem in de Algemene Vergadering. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing.

Over 2012 bedroeg de bijdrage van Woonpunt € 28.264. De bedrijfsopbrengsten met inbegrip van de bijdrage van de participanten bedroegen in het verslagjaar € 280.151
Eigen vermogen eind 2012: 867.410
Jaarresultaat 2012 na belastingen: 157.317 negatief

Verkort financieel overzicht

Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening

Onderhavig stuk is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over boekjaar 2012. Er zijn in Nederland geen algemeen vastgestelde criteria beschikbaar voor het opstellen van samengevatte financiële overzichten. Om deze reden heeft Woonpunt deze criteria zelf ontwikkeld. Het doel van deze samenvatting is om op een compacte en overzichtelijke wijze een beeld te geven van de jaarcijfers. De hanteerde criteria en het aggregatieniveau van deze samenvatting zijn hierop toegespitst.

Bijgesloten samenvatting van de statutaire jaarrekening is als volgt tot stand gekomen. De oorspronkelijke geconsolideerde balans per 31 december 2012, de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd kasstroomoverzicht zijn in deze samenvatting overgenomen uit de statutaire jaarrekening. De statutaire jaarrekening is gebaseerd op titel 9 boek 2 BW. In deze samenvatting zijn de grondslagen integraal herhaald. De toelichtingen zijn in de samenvatting niet opgenomen. In deze samenvatting zijn ook vergelijkende cijfers weergegeven.

Dit stuk beoogt slechts een samenvatting te geven van de oorspronkelijke jaarrekening over boekjaar 2012. Het kennisnemen van deze samenvatting kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de statutaire jaarrekening over boekjaar 2012, aangezien diverse vereenvoudigingen zijn aangebracht. Gebruikers die behoefte hebben aan meer informatie kunnen een exemplaar van de statutaire jaarrekening verkrijgen ten kantore van de stichting.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (na resultaatbestemming)

	in euro's	in euro's
A C T I V A	31-dec-2012	31-dec-2011
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	740.768.891	729.425.937
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.744.503	17.235.314
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.412.012	14.663.896
	774.925.406	761.325.147
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	145.526.389	135.673.484
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.333.236	12.857.367
	151.859.625	148.530.851
<u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	215.244	315.935
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.593.940	1.911.873
Latente belastingvorderingen	4.047.910	3.895.211
Leningen u/g	4.211.593	5.695.074
Te vorderen BWS-subsidies	447.931	1.430.369
Overige financiële vaste activa	2.142.311	1.762.081
	12.658.929	15.010.543
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.535.909	10.456.514
Voorraad grond	16.896.518	19.494.104
Overige voorraden	587.003	588.282
	25.019.430	30.538.900
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	2.136.497	1.733.824
Gemeenten	397.331	805.212
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.318.228	8.237.372
Belastingen en premies sociale verzekering	0	319.813
Overige vorderingen	270.727	321.161
Overlopende activa	7.850.170	6.151.456
	18.972.953	17.568.838
<u>Liquide middelen</u>	32.841.456	53.957.746
T O T A A L A C T I V A	1.016.277.799	1.026.932.025

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (na resultaatbestemming)

	in euro's	in euro's
P A S S I V A	31-dec-2012	31-dec-2011
GROEPSVERMOGEN		
Overige reserves	245.931.538	261.300.079
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening uitgestelde beloningen	350.620	349.773
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	673.561	678.154
	1.024.181	1.027.927
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	716.669.712	721.529.527
Waarborgsommen	222.590	167.157
	716.892.302	721.696.684
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	30.950.659	17.632.910
Schulden aan leveranciers	1.814.799	1.084.374
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.291	4.842
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.954.576	977.702
Overige schulden	2.570.457	6.010.651
Overlopende passiva	15.132.996	17.196.856
	52.429.778	42.907.335
T O T A A L P A S S I V A	1.016.277.799	1.026.932.025

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2012

	in euro's	in euro's
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huuropbrengsten	90.968.102	89.147.269
Opbrengsten servicecontracten	6.122.458	6.303.680
Overheidsbijdragen	0	4.966
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.678.108	6.875.789
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	547.306	970.560
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2.095.425</u>	<u>6.281.552</u>
<u>Som der bedrijfsopbrengsten</u>	103.411.399	109.583.816
<u>BEDRIJFSLASTEN</u>		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	34.853.819	18.691.556
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-16.080.022	404.964
Lonen en salarissen	11.487.499	11.390.406
Sociale lasten	1.721.977	1.545.148
Pensioenlasten	2.067.819	2.001.672
Onderhoudslasten	13.326.988	16.511.411
Leefbaarheid	413.789	531.604
Lasten servicecontracten	5.545.987	5.833.549
Overige bedrijfslasten	<u>21.265.952</u>	<u>24.051.728</u>
<u>Som der bedrijfslasten</u>	74.603.808	80.962.038
Bedrijfsresultaat	28.807.591	28.621.778
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.823.609	-21.021.085
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-317.934	-329.529
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	350.180	417.335
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	400.676	432.122
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-30.781.319</u>	<u>-29.498.864</u>
<u>Som der financiële baten en lasten</u>	-30.348.397	-28.978.936
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-10.364.415	-21.378.243
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	152.699	-2.672.690
Resultaat deelnemingen	<u>-74.954</u>	<u>-126.391</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-10.286.670	-24.177.324
<u>BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN</u>		
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	-10.286.670	-24.177.324

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT		(in duizenden)	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Bedrijfsresultaat	28.808		28.622
Aanpassingen voor:			
* Afschrijvingen	35.396		18.692
* Mutatie egalisatierekening	0		0
* Mutatie voorzieningen	-4		73
* Belastingen	153		-2.673
* Waardeveranderingen materiële en financiële vaste activa	-18.637		-2.543
* Overige	0		
* Verandering werkkapitaal			
- mutatie voorraden	5.519	2.637	
- mutatie vorderingen	-1.306	3.683	
- mutatie kortlopende schulden	<u>10.754</u>	<u>10.562</u>	
	14.967		16.882
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			
* Ontvangen interest	653	976	
* Betaalde interest	<u>-32.013</u>	<u>-29.808</u>	
	-31.360		-28.832
Kasstroom uit operationele activiteiten	29.323		30.221
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	-41.460	-34.446	
Desinvesterings in materiële vaste activa	5.718	4.031	
Investerings in vastgoedbeleggingen	-13.044	-9.115	
Desinvesterings in vastgoedbeleggingen	800	4.711	
Investerings in financiële vaste activa	0	0	
Desinvesterings in financiële vaste activa	<u>2.352</u>	<u>313</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-45.634		-34.506
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Mutatie rekening-courantschulden kredietinstellingen	-13.318	-17.633	
Ontvangsten uit langlopende schulden	129.000	145.000	
Aflossingen langlopende schulden	-133.860	-92.028	
Mutatie waarborgsommen	<u>55</u>	<u>25</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.123		35.364
Mutatie liquide middelen en gebruikte kredietfaciliteit	<u>-34.434</u>		<u>31.079</u>
Beginstand liquide middelen en gebruikte kredietfaciliteit per 1 januari	36.325		5.246
Mutatie liquide middelen en gebruikte kredietfaciliteit	-34.434		31.079
Eindstand liquide middelen en gebruikte kredietfaciliteit per 31 december	<u>1.891</u>		<u>36.325</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

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

Consolidatie vindt plaats volgens de integrale methode.

Overige kapitaalbelangen (20% of meer)

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

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

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

Algemene grondslagen

De geconsolideerde jaarrekening van Woonpunt is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonpunt past deze herziene Richtlijn vanaf het huidige verslagjaar toe.

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

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

Stelselwijzigingen

Woonpunt past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de Jaarverslaggeving, 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn zijn een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Woonpunt haar vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Woonpunt voor de actuele waarde. Concreet betekent dit dat het sociale vastgoed gewaardeerd wordt tegen de bedrijfswaarde en het commerciële vastgoed tegen marktwaarde.

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten heeft Woonpunt de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen bedraagt € 125,1 miljoen en is als volgt weer te geven.

	in euro's 2011
Eigen vermogen per 1 januari	110.436.000
Effecten stelselwijziging:	
- herwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	133.990.000
- herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	6.771.000
- herrekening actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed	-15.694.000
Herrekend eigen vermogen 1 januari	235.503.000

De invloed van de stelselwijziging op het resultaat bedraagt € 34,1 miljoen negatief en is als volgt:

	In euro's 2011
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	9.897.000
Effecten stelselwijziging:	
- netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-92.000
- afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-100.000
- overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-10.549.239
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.021.085
- actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed	-2.312.000
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	-24.177.324

Aanpassing vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2012 heeft een aanpassing van vergelijkende cijfers 2011 uit de balans en de winst- en verliesrekening plaatsgevonden op de volgende posten:

Jaarrekeningpost (bedragen x € 1.000)	Balans Debet	Balans Credit	Winst- en verliesrekening
Sociaal vastgoed in exploitatie	13.291		
Commercieel vastgoed in exploitatie	135.673		
Overige financiële vaste activa	15		
Actieve belastinglatentie	-18.006		
Voorraad bestemd voor verkopen	10.009		
Overlopende activa	-15		
Algemene reserve		140.967	
Verkoop onroerende zaken			109
Wijziging onderhanden werk			-17
Opbrengst servicecontracten			-1.353
Overige bedrijfsopbrengsten			1.353
Afschrijvingen materiële vaste activa			100
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille			10.549
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille			21.021
Belastingen			2.312
	140.967	140.967	34.074

Sociaal vastgoed in exploitatie

In de jaarrekening 2011 was deze post gewaardeerd op basis van het kostprijsmodel. In de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 is deze post gewaardeerd tegen actuele waarde met als invulling bedrijfswaarde. Daarnaast is per 1 januari 2011 het commercieel vastgoed in exploitatie en afgesplitst van het (sociaal) vastgoed in exploitatie en geclassificeerd als commercieel vastgoed in exploitatie.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Dit betreft de dure huur en commerciële ruimtes welke in de jaarrekening 2011 onderdeel uitmaakte van het (sociaal) vastgoed in exploitatie. In de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 is deze post gewaardeerd tegen actuele waarde met als invulling marktwaarde in verhuurde staat.

Overige financiële vaste activa

Dit betreft de herrubricering van een betaalde waarborgsom van overlopende activa naar overige financiële vaste activa.

Actieve belastinglatentie/ Vennootschapsbelasting

Betreft de latentie voor het waarderingsverschil verkoop bestaand bezit en leningen o/g. In de jaarrekening 2011 was de commerciële waarde van het vastgoed in de latentie betreffende verkopen gebaseerd op het kostprijsmodel. Als gevolg van de stelselwijziging naar waardering op actuele waarde heeft herziening van de commerciële waarde plaatsgevonden. Als gevolg van de aanpassing van de latentie voor het waarderingsverschil verkoop bestaand bezit heeft eveneens aanpassing in de winst- en verliesrekening plaatsgevonden.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft de per 31 december 2011 leegstaande voor verkoop bestemde woningen. In de jaarrekening 2011 zijn deze als onderdeel van het (sociaal) vastgoed in exploitatie verantwoord gebaseerd op het kostprijsmodel.

In de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 zijn deze woningen geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop met als waarderingsgrondslag actuele waarde.

Overlopende activa

Dit betreft de herrubricering van een betaalde waarborgsom van overlopende activa naar overige financiële vaste activa.

Verkoop onroerende zaken

In de jaarrekening 2011 was deze post gewaardeerd op basis van gerealiseerde opbrengst - historische kostprijs-verkoopkosten.

In de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2012 is deze post gewaardeerd op basis van gerealiseerde opbrengst- actuele waarde verkocht vastgoed - verkoopkosten. Bij sociaal vastgoed is de actuele waarde de bedrijfswaarde en bij commercieel vastgoed de marktwaarde.

Daarnaast is er in de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 een herrubricering vanuit de post wijziging onderhanden werk verwerkt.

Wijziging onderhanden werk

Deze post komt in het model verlies- en winstrekening zoals dit op basis van RJ 645 wordt voorgeschreven niet meer voor. Derhalve heeft in de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2012 een herrubricering van deze post naar verkoop onroerende zaken plaatsgevonden.

Opbrengst servicecontracten

In de jaarrekening 2011 zijn de opbrengsten inzake het glasfonds en het huurdersabonnement

verantwoord onder de overige bedrijfsopbrengsten. In de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 zijn deze baten verantwoord als opbrengst servicecontracten.

Overige bedrijfsopbrengsten

In de jaarrekening 2011 zijn de opbrengsten inzake het glasfonds en het huurdersabonnement verantwoord onder de overige bedrijfsopbrengsten. In de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2012 zijn deze baten verantwoord als opbrengst servicecontracten.

Afschrijvingen materiële vaste activa

In de jaarrekening 2011 is de waarderingsgrondslag historische kostprijs. Hierop wordt annuitair afgeschreven. In de vergelijkende cijfers 2012 is de waarderingsgrondslag actuele waarde, voor sociaal vastgoed ingevuld als bedrijfswaarde en voor commercieel vastgoed als marktwaarde in verhuurde staat. Op de bedrijfswaarde wordt in de vergelijkende cijfers 2012 lineair afgeschreven. Op marktwaarde in verhuurde staat wordt niet afgeschreven.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

In de jaarrekening 2011 zijn onder deze post, naast de afwaardering van de voorraad grond en de dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, de afwaardering van het totaal bestaand bezit naar lagere bedrijfswaarde en de terugname op voorgaande afwaarderingen verantwoord. In de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2012 zijn de afwaardering en terugname niet meer verantwoord. In plaats hiervan wordt het deel van de waardeverandering van het sociaal vastgoed dat via het resultaat loopt onder deze post verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Deze post komt in de jaarrekening 2011 niet voor en is een gevolg van de splitsing van het vastgoed in sociaal en commercieel vastgoed. In de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 wordt onder deze post de totale waardeverandering van het commerciële vastgoed in exploitatie verantwoord.

Belastingen

In de jaarrekening 2011 zijn onder deze post de mutatie latentie betreffende voor verkoop bestemd onroerend goed en mutatie betreffende leningen o/g verantwoord. De mutatie inzake voor verkoop bestemd onroerend goed is gebaseerd op een latente belastingvordering op basis van verkopen die voor 50 jaar ingerekend zijn waarbij de latentie bepaald is op basis van het verschil tussen de fiscale waarde en de historische kostprijs van het voor verkoop bestemd onroerend goed.

De mutatie latentie betreffende leningen o/g is gebaseerd op de afspraken die vastliggen in VSO II aangepast voor de voorschriften die historische kostprijs van het voor verkoop bestemd onroerend goed.

In de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 is de mutatie latentie voor verkoop bestemd onroerend goed gebaseerd op 5 jaar verkopen en is deze gebaseerd op het verschil tussen fiscale waarde en actuele waarde van het voor verkoop bestemd onroerend goed.

Met betrekking tot de mutatie betreffende leningen o/g heeft de belastingdienst inmiddels de uitspraak gedaan dat de op basis van het metatoezicht vereiste eliminatie van de opgelopen rente niet doorgevoerd hoeft te worden. Derhalve is deze correctie in de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2012 teruggedraaid.

Schattingswijziging

Als gevolg van de herziene Richtlijn 645 is de afschrijvingsmethodiek van het "sociaal vastgoed in exploitatie" gewijzigd van annuitair naar lineair. Voor het boekjaar zijn hierdoor de afschrijvingslasten met circa € 15,7 miljoen toegenomen.

Door de schattingswijziging verlopen de afschrijvingen vanaf 2012 lineair in plaats van progressief.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar in lijn met de nieuwe richtlijnen opgenomen in RJ 645.

Transacties met verbonden maatschappijen.

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

ACTIVA

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2012 bedraagt deze grens € 664,66 (2011: € 652,52).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie die worden gewaardeerd tegen nominale waarde tot en met balansdatum (inclusief toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering) voor zover zij het bedrag van de voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw overschrijden. Voorts wordt

rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het vreemd vermogen. Op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Vastgoedbeleggingen

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

Commercieel vastgoed in exploitatie

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de te ontvangen prestaties (taxatiewaarde van het object) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de

onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een actieve belastinglatentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermeningvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze latentie wordt gecorrigeerd de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voorzover aannemelijk is dat de toekomstige winsten toereikend zijn voor de verrekening. Indien de verwachting is dat de latentie binnen een jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen. Indien de verwachting is dat realisatie langer dan één jaar gaat duren wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot het vastgoed en de leningen o/g. Derhalve wordt voor deze twee posten een latentie gevormd.

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

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

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

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

Leningen u/g

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

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

Te vorderen BWS-subsidies

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

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de vlottende activa.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraad

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vorraad grond

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

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

Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is opgenomen tegen de laatst bekende inkoopprijs.

Vorderingen

Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening

voor eventuele oninbaarheid, welke wordt bepaald op basis van een ouderdomsanalyse van de openstaande vorderingen.

Gemeenten t/m Overlopende activa

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

Liquide middelen

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

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

P A S S I V A

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening uitgestelde beloningen

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

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

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

Voorziening voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Woonpunt verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premies als last in de winst- en verliesrekening.

Voor zover de aan de uitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premies overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een vordering voorzover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Jaarlijks beoordeelt Woonpunt of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat er geen voorziening opgenomen dient te worden.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

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

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

Financiële instrumenten

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

Woonpunt maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Kortlopende schulden

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Resultaatbepaling

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar bedroeg dit maximumpercentage 2,3% voor huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. De huren omvatten de huuropbrengsten verminderd met de huurderwing wegens leegstand.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

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

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn onder andere opgenomen de vergoedingen inzake de aan derden doorberekende kosten voor administratie en beheer.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

Overige waardeveranderingen van (im)immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

Onderhoudslasten

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

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

Leefbaarheid

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

Lasten servicecontracten

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

Overige bedrijfslasten

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Financiële baten en lasten

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

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

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

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

Belastingen

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

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

Vennootschapsbelasting - Fiscale eenheid

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Buitengewone baten en lasten

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Woonpunt te Maastricht

De in het jaarverslag 2012 van Stichting Woonpunt te Maastricht in hoofdstuk 10 opgenomen samengevatte jaarrekening, bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 december 2012, de geconsolideerde winst-en- verliesrekening 2012, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling, zijn ontleend aan de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening 2012 van Stichting Woonpunt. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de jaarrekening 2012 in onze controleverklaring van 25 juni 2013. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 25 juni 2013.

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in het bijzonder RJ 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het kennismaken van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening 2012 van Stichting Woonpunt te Maastricht.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2012 van Stichting Woonpunt en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 10 'Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening'.

Maastricht Airport, 25 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.

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

Bestuursverklaring

Het bestuur van de stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2012 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 25 juni 2012

Het bestuur,
M. Depondt-Olivers

Bijlage 1 - Verslag van de raad van commissarissen over 2012

Ontwikkelingen 2012

De raad van commissarissen heeft in 2012 veel aandacht besteed aan externe ontwikkelingen en de mogelijke consequenties daarvan voor (het risicoprofiel van) Woonpunt. Zo riep de kwestie Vestia de vraag op of binnen het systeem van onderlinge borging wel voldoende toezicht op individueel handelen is ingebouwd om bovenmatige claims op collega-corporaties te voorkomen. De discussie over het gebruik van derivaten leidde tot een kritische analyse van de binnen Woonpunt geldende checks and balances met betrekking tot rentebeheersing. De elkaar snel opvolgende landelijke politieke akkoorden lieten zien dat voor de korte termijn de politieke visie op volkshuisvesting en corporaties vooral gedreven wordt door de eigen korte termijn begroting, met als gevolg een forse beperking van de investeringsmogelijkheden voor corporaties - en dus ook Woonpunt - in de eigen regio.

Dergelijke ontwikkelingen - en vooral de snelheid waarmee ze zich voordeden - maakten het moeilijk voor de rvc om haar rol goed te vervullen. Zo heeft ze noodgedwongen inmiddels al drie meerjarenbegrotingen 2013-2017 goedgekeurd: één eind 2012, één volgens door CFV en WSW opgegeven parameters eind januari 2013 (ten behoeve van de dPi) en één in juni 2013 op basis van het Woonakkoord en de daaruit volgende parameters voor zover nu bekend. Door de aanhoudende onzekerheid over de inhoud van een nieuwe Woningwet, huurparameters, hoogte van heffingen en andere maatregelen met een potentieel forse (financiële en/of beleidsmatige) impact wordt de organisatie gedwongen te werken volgens een strak voorzichtigheidsprincipe ('bij twijfel niet inhalen') waardoor forse ingrepen in de investeringsportefeuille en het activiteitenprogramma onvermijdelijk zijn. Dat is slecht voor onze huurders, voor onze wijken, voor de bouwsector en voor onze medewerkers. De rvc hoopt dat de landelijke politiek in staat zal zijn spoedig langjarig duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van de sociale huursector, opdat corporaties weer langjarig afspraken kunnen maken met hun regionale stakeholders.

Profielschets raad van commissarissen

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

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

Werkwijze raad van commissarissen

Reglement 'werkwijze raad van commissarissen'

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

- De taak van de raad van commissarissen, zowel voor wat betreft de Toegelaten Instelling als voor wat betreft de 100% dochters en de deelnemingen
- De samenstelling van de raad van commissarissen, het profiel, de benoemingsprocedure, de honorering en de beëindiging van het lidmaatschap
- De spelregels in geval van belangentegenstellingen of twijfel aan de integriteit
- De vergaderprocedures

- De informatie aan de raad van commissarissen van de zijde van het bestuur
- Benoeming, schorsing, ontslag en afwezigheid van het bestuur
- Het overleg met derden, zoals accountant, ondernemingsraad en huurdersbelangenverenigingen
- Commissies van de raad van commissarissen
- De verslaglegging door de raad van commissarissen
- Het omgaan met vertrouwelijke gegevens

Vergaderingen

Volgens reglement dient de raad van commissarissen minstens vier maal per jaar te vergaderen. In 2012 heeft de raad van commissarissen negen keer vergaderd, vrijwel steeds voltallig, volgens het vastgestelde vergaderschema. De vergaderingen worden in een separate bijeenkomst voorbereid door de voorzitter, de vicevoorzitter en de bestuurder. De besluitenlijst wordt na vaststelling aan de ondernemingsraad, de directie en de afdelingsmanagers verstrekt. Verder heeft dit jaar een gecombineerde vergadering/werkbezoek aan Parkstad plaatsgevonden.

Thematische besprekingen

- Portefeuillestrategie
- Rol en positie rvc in relatie tot risicomanagement (onder leiding van Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement)
- Strategie en acties 2009-2013 (tijdens werkbezoek)
- Aanpak Hoensbroek (tijdens werkbezoek)

Overige agendapunten

- Goedkeuring van de jaarrekening 2011 van Woonpunt en van de 100% dochters
- Goedkeuring van het jaarverslag 2011 van Woonpunt
- Kennisnemen van de jaarrekeningen 2011 van de overige deelnemingen
- Verlenen van decharge aan de bestuurder voor het in 2011 gevoerde beleid
- Goedkeuring addendum Treasury Statuut
- Goedkeuring van het Treasury jaarplan 2012
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2013-2017
- Kennisnemen van de verantwoording Treasury jaarmandaat 2011
- Kennisnemen van de bevindingen interim-controle 2011
- Kennisnemen van de evaluatie jaarplan 2011 en het jaarplan 2012
- Kennisnemen van de kwartaalrapportages
- Kennisnemen van de met gemeenten gemaakte prestatieafspraken 2012
- Kennisnemen van het huurbeleid 2012
- Evaluatie van de prestatieafspraken 2011 en vaststellen van de prestatieafspraken 2012 met de bestuurder
- Gevolgen aanpassing Aedes Governance Code met betrekking tot de zittingsduur van commissarissen
- De vergoeding van de raad van commissarissen in relatie tot de Wet Normering Topinkomens
- Aanpassing Reglement werkwijze raad van commissarissen Woonpunt
- Keuze waarderingsgrondslag
- Voorgenomen organisatiewijziging
- Inrichting van rvc-vergaderingen vanaf 2013
- Consequenties regeerakkoord in relatie tot de nieuwe meerjarenbegroting
- Toetreding tot het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences)

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

Overleg met derden

Het informeel overleg tussen de ondernemingsraad en de raad van commissarissen, in bijzijn en met betrokkenheid van de bestuurder, heeft in maart 2012 plaatsgevonden. Aan de orde is geweest het project Connect (implementatie nieuw primair systeem en invoering procesgericht werken) en hoe de OR dit project vanuit haar rol heeft ervaren. De commissaris op voordracht van de ondernemingsraad ontvangt ter informatie de agenda en het verslag van het overleg tussen de ondernemingsraad en de bestuurder.

In april 2012 heeft de rvc informeel overleg gevoerd met de vier huurdersbelangenverenigingen van Woonpunt, in aanwezigheid en met betrokkenheid van de bestuurder. Daarbij is onder andere gesproken over derivaten, de kwestie Vestia, het huur- en verkoopbeleid 2012 alsmede hoe de huurdersverenigingen, respectievelijk huurders in het algemeen, tegen de dienstverlening van Woonpunt aankijken. Daarnaast onderhouden de huurdersverenigingen contact met de twee commissarissen die op hun voordracht zijn benoemd.

Informatievoorziening

Alle agendapunten worden voorzien van een schriftelijke toelichting. Bijbehorende stukken worden minimaal een week voor de vergadering toegezonden. Afschriften van relevante informatie (benchmarks, sectorrapportages etc.) worden eveneens meegezonden en kunnen indien gewenst tijdens de vergadering worden toegelicht. Dit geldt in elk geval voor stukken die aan de rvc zijn geadresseerd. Aanvullend op de bijlagen bij de besproken agendapunten zijn de volgende stukken in 2012 ter beschikking gesteld aan de rvc:

- Continuïteitsoordeel 2012 van het CFV
- Brief CFV met betrekking tot nuancering continuïteitsoordeel 2012
- Brief CFV met betrekking tot sanering Vestia en heffing CFV
- Beoordeling van de kredietwaardigheid en vaststelling van het faciliteringsvolume door het WSW
- Notitie Zanders inzake de derivatenpositie bij Woonpunt
- Oordeelsbrief verslagjaar 2010 Minister van BZK
- De effecten van het Regeerakkoord Rutte II
- Diverse correspondentie van o.a. VTW over de WNT-staffel

Evaluatie

Jaarlijks evalueert de rvc haar eigen functioneren, in het bijzijn van bestuurder. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in februari 2012. De individuele gesprekken tussen de voorzitter en de collega-commissarissen zijn alle in 2012 afgerond.

De rvc heeft in 2012 geen situaties van (potentieel) tegenstrijdige belangen binnen de raad geconstateerd en heeft daarmee haar toezichtstaak in volstreekte onafhankelijkheid kunnen vervullen.

Governancecode

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

Toezicht

Toezicht op prestaties

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

- Het vastgestelde strategisch meerjarenbeleid

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

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

Commissies

Binnen de rvc zijn een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2012 uit de heren Valkenberg (voorzitter), Essers en Majoor. In 2012 hebben vier reguliere vergaderingen van de auditcommissie plaatsgevonden. Hierbij kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

Vorbereiding rvc-vergaderingen:

- Bevindingen interim-controle 2011 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Managementrapportage 4^e kwartaal 2011
- Managementrapportage 1^e kwartaal 2012
- Managementrapportage 2^e kwartaal 2012
- Managementrapportage 3^e kwartaal 2012
- Verantwoording treasury jaarmandaat 2011
- Treasury Jaarplan 2012 (inclusief oplegnotitie Zanders)
- Jaarrekening 2011 Stichting Woonpunt (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Jaarrekeningen 2011 nevenstructuur (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Overzicht grondposities en afwaardering 2011
- Concept begroting 2013 en meerjarenbegroting 2013-2017

Overige onderwerpen:

- Interne Beheersingsrapportage 4^e kwartaal 2011-1^e kwartaal 2012
- Interne Beheersingsrapportage 2^e kwartaal 2012
- Aangepaste beleidsnotitie budgetwijzigingen
- Plan herinrichting en herpositionering Control
- Door voorzitter van auditcommissie goedgekeurde afwijkingen van het treasury jaarmandaat
- Stand van zaken derivaten
- Afwijkingen van jaarmandaat

- Herzien inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Plan van aanpak risicomanagement
- Intern beheersplan 2012
- Begroting 2013 en meerjarenbegroting 2013-2017
- Handboek Interne Controle
- Overzicht gestort collateral 2012
- Bevindingen naar aanleiding van uitkomsten derivatenonderzoek CFV
- (e-mail m.b.t.) Beleidsregels inzake derivaten
- Wijzigingen met betrekking tot ROOS
- Voorgenomen uittreding AM uit GEM Malberg
- Format aanpassing inrichting structuur managementrapportage ten behoeve van rvc
- Voorstel vergaderschema 2013

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2012 uit de dames Maas (voorzitter) en Cransveld en de heer Schulpen. De selectie- en remuneratiecommissie is in 2012 vier keer bij elkaar geweest. Daarnaast is er meerdere malen overlegd via mail en telefoon. Jaarlijks terugkerende onderwerpen zijn de evaluatie van de prestatieafspraken met de bestuurder van het voorafgaande jaar (besproken in de voltallige rvc) en het opstellen van de prestatieafspraken voor het komende jaar (vastgesteld door de rvc).

Met betrekking tot de beloning van de bestuurder heeft de rvc in 2012 geconstateerd dat de Wet Normering Topinkomens, en in het bijzonder de voor de woningcorporaties vastgestelde staffel, vergaande consequenties heeft voor onze bestuurder. Afgesproken is dat de selectie- en remuneratiecommissie in 2013 hieromtrent nader (juridisch) advies zal inwinnen teneinde ten aanzien van de beloning verantwoorde besluiten te kunnen nemen. De inschaling van de bestuurder van Woonpunt past overigens binnen de vigerende sectorbrede beloningscode.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2012 het rooster van aftreden aangepast overeenkomstig de eisen van de aangescherpte Governancecode. Uitgangspunt daarbij is een maximale zittingstermijn voor alle commissarissen van acht jaar. Uitzondering hierop vormt één lid van de rvc, te weten de heer Valkenberg. Deze is aan zijn derde termijn van vier jaar bezig. De rvc heeft ten aanzien hiervan besloten dat de heer Valkenberg de lopende termijn volmaakt (eind 2013) teneinde de continuïteit in de rvc te waarborgen. De gewijzigde Governancecode heeft met name tot gevolg dat Woonpunt vrijwel jaarlijks een selectieproces voor een nieuwe commissaris zal kennen. Dit heeft als voordeel dat er telkens een frisse blik op de materie is, maar als nadeel dat er telkens iemand moet worden ingewerkt.

In de tweede helft van 2012 heeft de selectie- en remuneratiecommissie - onder begeleiding van bureau Rieken & Oomen - een kandidaat voor de opvolging van mevrouw Cransveld-Servais, lid rvc op voordracht van de ondernemingsraad (ingangsdatum 1 januari 2013) geworven en een voordracht voor de rvc opgesteld. Deze voordracht is door de rvc overgenomen.

Verbindingen

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

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

Expliciet is gekozen voor eenduidigheid in sturing en toezicht door:

- De benoeming van de Stichting Woonpunt tot bestuurder van de Holding Woonpunt

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

Nevenstructuur per 31-12-2012:

- Holding Woonpunt BV
- Woonpunt Projecten BV met als participaties:
 - Tiabon Heusschen Projectontwikkeling BV
 - NV Wonen boven Winkels Maastricht
- Woonpunt Beheer Deelnemingen BV met als participatie:
 - Beheermaatschappij Malberg BV
- Woonpunt Participaties BV met als participaties:
 - Exploitatiemaatschappij Malberg CV
 - PIM Zuid BV
 - ROOS VOF

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

Bijlage 2 – Prestatieafspraken

Prestatieafspraken Gemeente Maastricht

In 2012 was de oplevering gepland van 42 studio's binnen het samenwerkingsverband Wonen Boven Winkels Maastricht. Hiervan zijn er zestien gerealiseerd. De bouw van de overige 26 studio's is vertraagd doordat de overdracht van de verdiepingen niet op tijd gerealiseerd kon worden en door problemen bij de afgifte van de noodzakelijke vergunningen. Naar verwachting worden deze 26 studio's in 2013 opgeleverd.

Daarnaast stonden nog negentien woningen gepland in de sociale huur. Hiervan zijn er zes gerealiseerd. Het resterende aantal van dertien woningen betreft een complex in de Kasteel Petersheimstraat (Maastricht Noordoost) waarvan de aanbesteding loopt. Realisatie in 2013.

Wat de verkoop van huurwoningen betreft is de prognose van zeventig woningen naar beneden bijgesteld gezien de marktomstandigheden. Uiteindelijk zijn 57 woningen verkocht.

Prestatieafspraken Gemeente Heerlen

De prestatieafspraken 2011-2013, die door de gemeente in december 2012 ter ondertekening waren aangeboden, heeft Woonpunt niet ondertekend. Woonpunt heeft zich op het standpunt gesteld geen nieuwe verplichtingen aan te gaan, zolang de grote onzekerheden rondom het rijksbeleid niet zijn weggenomen. In 2013 bekijken we of alsnog tot ondertekening overgaan.

Prestatieafspraken Gemeente Eijsden-Margraten

In 2012 was de afspraak gemaakt met de gemeente Eijsden-Margraten om in 2013 in Noorbeek een woon-zorgcentrum te realiseren op het Jos Bogmanplein door Woonpunt en Vivre. De realisatie van het complex met 42 zorg- en vijftien seniorenwoningen gaat niet door. Vivre heeft begin 2013 aangegeven hierin niet te investeren vanwege maatregelen in het regeerakkoord die ingrijpende gevolgen hebben voor verzorgings- en verpleeghuizen. Woonpunt zou een aantal levensloopbestendige woningen realiseren op deze locatie: door het wegvallen van de zorgvoorziening vervalt ook de grondslag voor realisatie van deze woningen. Woonpunt heeft de gemeente laten weten deze woningen niet te zullen realiseren. De gemeente beziet nu de mogelijkheid dat een andere partij deze woningen ontwikkelt.

Prestatieafspraken Gemeente Sittard-Geleen

Met de Gemeente Sittard-Geleen hebben we meerjarenafspraken voor de periode 2011-2014. In Sittard-Geleen richt Woonpunt zich volgens afspraak met de gemeente in deze periode vooral op specifieke woonkwaliteiten die ontbreken of waaraan een tekort is: studentenhuisvesting, short stay (customised housing services) en bijzondere woonvormen in de zorg en de maatschappelijke opvang. Op verschillende beleidsvelden hebben de gemeente en de zes hier werkzame corporaties (proces)afspraken gemaakt, waarbij telkens per corporatie is aangegeven in hoeverre de specifieke bijdrage reikt en hoe de onderlinge rolverdeling is tussen gemeente en corporaties. Beleidsvelden zijn onder meer nieuwbouw en sloop, verkoop sociale huurwoningen, kernvoorraad, statushouders, studenten, wonen/welzijn/zorg, strategisch voorraadbeleid, duurzaamheid, wijkgericht werken en bewonersparticipatie. Woonpunt levert over het algemeen een gemiddelde bijdrage, gezien de omvang van ons woningbezit in deze gemeente. Bij studentenhuisvesting leveren we een grote bijdrage, bij de herstructurering een geringe (vanwege het verspreide woningbezit).

Prestatieafspraken 2012 betreffen met name oplevering of start bouw van nieuwbouwprojecten:

project	woonvorm	doelgroep	aantal	Geplande oplevering	Realisatie
Barbarastraat	woongroep	PG/jong dem	24 plaatsen	2012	Ja
Barbarastraat	zorgwoning	sen/indicatie	22 appartementen	2012	Ja
Jacobus Born	woongroep	VG (Pergamijn)	24 appartementen / kamers	2013	Verwachte oplevering conform planning
Jacobus Born	patiobungalow	verkoop	5	2013	Voor rekening en risico aannemer
RijkswegC 3-11	studio CHS*	arbeidsmigrant	22	2013	Vertraging door vergunningetraject
RijkswegC 3-11	kamers CHS	arbeidsmigrant	4	2013	Vertraging door vergunningetraject
RijkswegC 3-11	bedrijfsruimte	-	1	2013	Vertraging door vergunningetraject
RijkswegC 34	studio	beschut wonen	13	2013	Vertraging door vergunningetraject
RijkswegC 34	bedrijfsruimte	-	1	2013	Vertraging door vergunningetraject
Kastanjelaan	studio	PG (Els Res)	16	2013	Verwachte oplevering conform planning
Stationsstraat	studio	GGZ (Orbis)	28	2012	Ja
Stationsstraat	studio	student	43	2012	Ja
Stationsstraat	bedrijfsruimten	-	5	2012	Ja
Stationsdwstr	studio	student	14	2013	Vertraging door investeringsstop
Stationsdwstr	atelierwoning	creatief	1	2013	Vertraging door investeringsstop
Limbrstraat 12	studio WbW	student	6	2012	Nee, uitvoering vertraagd door vergunningetraject en de investeringsstop bij Woonpunt
Limbrstraat 50	Studio WbW	student	3	2012	Ja
Aldenhof	zorgcentrum	V&V	90	2013	Verwachte oplevering conform planning, of begin 2014
Aldenhof	appartementen	-	38	2013	Verwachte oplevering conform planning, of begin 2014

Bijlage 3: Verslag van de klachtencommissie

Doel en taak van de klachtencommissie

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

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

Samenstelling klachtencommissie

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

Samenstelling in 2012:

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

Ontwikkelingen 2012

Op 1 januari 2012 is het klachtenreglement aangepast. De belangrijkste aanpassingen betreffen een aanpassing van de lidmaatschapduur van de commissieleden (is drie jaar geworden, was vier jaar). Daarnaast werkt de commissie met ingang van 2012 voor heel Woonpunt (de voormalig aparte vestiging Westelijke Mijnstreek was aangesloten bij een regionale, overkoepelende klachtencommissie).

Ook de bevoegdheden van de commissie zijn aangepast. Voorheen konden huurders rechtstreeks een klacht indienen bij de commissie, waarna de commissie de klacht eventueel terugverwezen naar Woonpunt wanneer de klacht nog niet bij Woonpunt bekend was. Gevolg van die werkwijze was dat de klachtencommissie klachten in behandeling moest nemen die vervolgens alsnog tot tevredenheid van de huurder werden opgelost. Een onnodige, administratieve belasting voor de klachtencommissie. In het aangepaste reglement is geregeld dat de klachten eerst bij Woonpunt bekend worden gemaakt, en pas als Woonpunt en de huurder er samen niet uitkomen, wordt de klachtencommissie ingeschakeld.

Per 1 september 2012 verliepen de benoemingstermijnen van alle commissieleden. Alle leden hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor herbenoeming en hebben die ook gekregen. Daarbij is de heer Lemmens plaatsvervangend lid geworden (op eigen verzoek vooralsnog

voor één jaar) en de heer Willems vast lid. De ondernemingsraad en de huurdersverenigingen hebben ingestemd met de herbenoeming.

Binnengekomen klachten in 2012

Van de dertig binnengekomen zijn er zestien door Woonpunt opgelost, zonder dat het tot een uitspraak van de klachtencommissie kwam. Van de overige veertien werden er zes ongegrond verklaard.

Van de dertig binnengekomen klachten hadden er:

- elf betrekking op technische zaken, zoals de kwaliteit van onderhoudswerkzaamheden of een uitgevoerde reparatie;
- tien betrekking op overlast van anderen, meestal burens;
- negen betrekking op diverse zaken zoals huurprijs, overlast door renovatie- of onderhoudswerkzaamheden, administratieve zaken, kwaliteit van de dienstverlening.

	Vestiging	Inhoud klacht	Afhandeling in de vestiging	Uitspraak Klachtencommissie	Advies overgenomen door directie
1	Maastricht & Mergelland	Overlast door verbouwing	Ja	n.v.t.	n.v.t.
2	Maastricht & Mergelland	Probleem met keuken	Ja	n.v.t.	n.v.t.
3	Maastricht & Mergelland	Gevoel van onveiligheid in de buurt (bedreigingen etc)	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond te verklaren.	Ja
4	Maastricht & Mergelland	Geluidsoverlast burens	Ja	n.v.t.	n.v.t.
5	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over groot onderhoud	Ja	n.v.t.	n.v.t.
6	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over voordragen huisgenoot	Ja	n.v.t.	n.v.t.
7	Maastricht & Mergelland	Overlast medebewoner	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond te verklaren.	Ja
8	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over reparatie en afhandeling van een gebrek aan de riolering	Nee	De commissie adviseert een vergoeding van € 125 over te maken voor geleden schade aan beplanting.	Ja
9	Maastricht & Mergelland	Overlast van vocht in de woning	Ja	n.v.t.	n.v.t.
10	Maastricht & Mergelland	Raam op slaapkamer kan niet open	Ja	n.v.t.	n.v.t.
11	Maastricht & Mergelland	Geen vertrouwen in medewerkers Woonpunt	Ja	n.v.t.	n.v.t.
12	Maastricht & Mergelland	Verschil van mening met Woonpunt mbt nieuwe huurprijs en het niet kunnen gebruikmaken van de	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond	Ja

		huurgewenningsregeling		te verklaren.	
13	Maastricht & Mergelland	Bezwaar tegen grote huursprong; tevens ontevreden over de communicatie met Woonpunt	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond te verklaren. Daarnaast doet de commissie de aanbeveling de huur te bevroren.	Advies is overgenomen, de aanbeveling niet
14	Maastricht & Mergelland	Belofte groot onderhoud niet nagekomen	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond te verklaren.	Ja
15	Maastricht & Mergelland	Geluidsoverlast burens	Nee	De commissie adviseert om over te gaan tot mediation en om een extern mediator door de commissie te laten aanwijzen.	Eerste advies is overgenomen, tweede advies niet
16	Maastricht & Mergelland	Geluidsoverlast burens	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond te verklaren.	Ja
17	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over onderhoudsstaat woning	Ja	n.v.t.	n.v.t.
18	Maastricht & Mergelland	Ontevreden over afrekening stookkosten	Ja	n.v.t.	n.v.t.
19	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Video intercom circuit i.v.m. doofheid.	Ja	n.v.t.	n.v.t.
20	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Oplevering nieuwbouwwoning	Ja	n.v.t.	n.v.t.
21	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Verwarmingsproblemen	Nee	Voorlopig advies: onafhankelijk bureau onderzoek te laten doen. Advies: radiatoren vervangen door exemplaren met groter vermogen.	Ja Ja
22	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Gederfd woongenot door dichtgetimmerde panden	Nee	In samenwerking met bewoners plan opstellen voor prettiger aanzicht (bv beschilderde schutting of fotodoek).	Ja
23	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Overlast burens	Nee	Andere woning aanbieden zonder financiële tegemoetkoming.	Ja

24	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Verwarmingsproblemen	Nee	Extern adviseur inschakelen	Ja
25	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Overlast buren	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond te verklaren.	Ja
26	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Woningruil	Nee	De commissie adviseert om de klachten ongegrond te verklaren.	Ja
27	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Overlast buren	Ja	N.v.t.	N.v.t.
28	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Afhandeling schade	Ja	N.v.t.	N.v.t.
29	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Afhandeling technische klacht	Ja	N.v.t.	N.v.t.
30	Westelijke Mijnstreek / Parkstad	Overlast buren	Ja	N.v.t.	N.v.t.