

Verduurzamen, versnellen en vernieuwen

jaarverslag 2025



WOONPUNT

Inhoud

1. VOORWOORD	6
2. HET JAAR IN VOGELVLUCHT	8
3. TEVREDEN HUURDERS.....	9
3.1 Huurderstevredenheid	9
Kwaliteit meten	9
Dienstverleningsconcept	9
Follow-up bewonersonderzoek	10
Leren van klachten.....	10
3.2 Leefbaarheid en participatie	11
Gebiedsgericht werken 2.0.....	11
Bewonerskrachten en gangmakers	11
Leefbaarheidsinitiatieven	11
Overlast.....	12
Buurtbemiddeling	12
Huurdersparticipatie	13
3.3 Samenwerking	13
Integraal samenwerken	13
Hulp aan huurdersbelangenverenigingen	13
Prestatieafspraken met gemeenten	14
Stichting Present Parkstad	14
Intentieovereenkomsten	14
3.4 Doelgroepen en huurbeleid	14
Huurverhoging.....	14
Achterstanden en incasso zaken.....	15
Woonruimteverdeling	16
Woningzoekenden	17
Verhuringen getoetst aan Passend Toewijzen	18
Verhuringen getoetst aan staatssteunregeling.....	18
Leegstand woningen	18
Toewijzen met voorrang.....	19
Studentenhuisvesting.....	19
Andere woonvormen.....	19
Doorstroming senioren.....	20

4. TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED	21
4.1 Vastgoedsturing	21
Portefeuillestrategie	21
Ontwikkeling van de portefeuille	22
Beschikbaarheid	23
Betaalbaarheid	24
Verkopen in 2025.....	24
Aankopen in 2025.....	24
4.2 Verduurzamen	25
Uitfaseren EFG-labels.....	25
Energie labels	25
Presteren volgens Nationale Prestatieafspraken	26
4.3 Verduurzamings- en renovatieprojecten	26
Verduurzamingsprojecten.....	26
Renovatieprojecten 2025	27
4.4 Meer en anders nieuwbouwen	27
Opgeleverde nieuwbouwprojecten en start nieuwe projecten, projecten in voorbereiding.....	27
4.5 Wonen en zorg	28
Woonzorgzones.....	28
Buurtzorghuis Meezenbroek	28
4.6 Onderhoud	29
Onderhoud totaaloverzicht	29
Planmatig onderhoud	29
Badkamers, keukens en toiletten	29
Zonnepanelen.....	29
Contractonderhoud	29
4.7 Veilige en gezonde woning	30
Brandveiligheid.....	30
Vocht- en schimmel.....	30
5. EEN VITAAL WOONPUNT	31
5.1 Gezonde bedrijfsvoering	31
Interne beheersing	31
Audits	31
Risicomanagement.....	32
5.2 Informatisering & automatisering	33
Cybersecurity	33
Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).....	33

5.3 Communicatie	34	
Focus.....		34
Externe communicatie.....		35
Interne communicatie		35
5.4 CO₂-reductie	36	
Elektrisch wagenpark.....		36
5.5 Onze organisatie	36	
Personeel.....		36
Verzuim		37
Agressie.....		37
Leren en ontwikkelen		37
Stagiairs		37
Follow-up medewerkersonderzoek.....		38
Organisatie-inrichting.....		38
Vitaliteit.....		38
Vertrouwenspersoon		39
Ondernemingsraad		39
6. FINANCIËN		41
6.1 Financieel beleid	41	
6.2 Marktwaarde	42	
6.3 Beleidswaarde	43	
Leningen.....		44
Kredietrisico		44
Liquiditeits- en kasstroomrisico's		44
6.4 Bedrijfslasten	45	
6.5 Financiële continuïteit	45	
6.6 Jaarresultaat	47	
Nevenstructuur per 31 december 2025		48
6.7 Toekomstparagraaf	48	
7. JAARREKENING		50

8. BESTUURSVERSLAG EN BESTUURSVERKLARING 113

8.1 Nevenfuncties bestuur 113

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt.....	113
Nevenfuncties	113
Permanente educatie bestuurder.....	113
Governance	113
Fraude en integriteit.....	114
Verklaring bestuur.....	114

Bijlage 1: Verslag van de Raad van Commissarissen 116

Verslag van de Raad van Commissarissen 118

Omvang en samenstelling Raad van Commissarissen.....	118
Werkzaamheden Raad van Commissarissen.....	120
Zelfevaluatie	122
Permanente educatie	122
De commissies van de Raad van Commissarissen	122
Beloningsbeleid.....	124
Bezoldiging bestuur	124
Bezoldiging Raad van Commissarissen	126

Bijlage 2: Controleverklaring 127

1. Voorwoord

Wie denkt dat een woningcorporatie vooral stenen stapelt, heeft ons al een tijdje niet meer gevolgd. Ja, we bouwen woningen. Maar daar blijft het niet bij. We bouwen aan buurten. Aan perspectief en aan een prettig woonklimaat voor iedereen. Want onze wijken zijn veranderd. De samenstelling is anders dan tien of twintig jaar geleden. En waar de samenstelling verandert, ontstaat soms kwetsbaarheid. Wegkijken is dan geen optie. Dus werken we voortdurend aan positieve verandering.

In Heerlen-Noord bijvoorbeeld. Daar kiezen we niet voor de makkelijke weg, maar voor gerichte aankoop, nieuwbouw, vergroening en verfraaiing. Een voorbeeld van dat laatste zijn onze plannen voor murals in de Hoensbroekse Hoofdstraat en omgeving, die letterlijk kleur geven aan de wijk. En om de leefbaarheid te verbeteren in de Weggebekker zetten we bewonerskrachten in. Geen losse projecten, maar een beweging. Met de Parkstadwet in de hand kijken we zorgvuldig hoe we nieuwe huurders – veelal starters – perspectief kunnen bieden. Een eerlijke start. Dat is geen gunst, dat is een verantwoordelijkheid. En die nemen we.

In Pottenberg, Maastricht, laten we met het buurtfotografiemuseum zien wat een wijk écht is: mensen, verhalen, verbinding. Ja, daar hangt nog dat touwtje uit de brievenbus. En door dat te tonen, halen we mensen uit hun bubbel. Laten we ze verder kijken dan hun eigen voordeur. Verder dan hun eigen straat. Omdat buurten sterker worden als mensen elkaar weer zien.

Ondertussen klinkt overal hetzelfde mantra: bouwen, bouwen, bouwen. Terecht, want de woningnood is hoog. Maar wie alleen naar aantallen kijkt, mist de echte opgave. Daarom zoeken wij naar oplossingen die verder gaan dan de standaard. Zoals Huren met Vrienden en hospitaerverhuur. Initiatieven waarmee we sneller en beter aansluiten op hoe mensen vandaag willen wonen. Waarom zouden goede vrienden niet samen een huis kunnen delen? Waarom geen verschillende generaties onder één dak? Daarin doen wij graag een voorzet. Dat schuurt soms met de systeemwereld waarin huishoudens ooit als ‘gezin’ werden gedefinieerd. Maar de samenleving verandert. En dus bewegen wij mee.

Neemt niet weg dat we gewoon doorbouwen. Daarbij maken we ook gebruik van nieuwe manieren, zoals conceptbouw. Bijvoorbeeld in Mariaberg, Maastricht. En in Slakhorst, Hoensbroek, waar het in de aanloop een worsteling was, zien we nu eindelijk resultaat. Daar bouwen we met respect voor het verleden en met aandacht voor de behoeften van morgen. Ook in Malpertuis, Nazareth en Pottenberg, Maastricht, investeerden we fors. Niet voor de korte termijn, maar voor generaties die nog moeten komen.

Ook bij het seriematig verduurzamen van onze woningen zetten we mooie stappen. Slechtere energielabels verdwijnen zienderogen. Dat is goed voor betaalbaarheid en draagt bij aan een groenere toekomst.

Toch hangen er donkere wolken aan de horizon. De mogelijke huurbevrozing dwong ons na te denken over een scenario waarin ons budget zou halveren. Wat blijft er dan over? Gelukkig ging deze maatregel niet door. Maar de oefening was confronterend. Die liet zien hoe kwetsbaar we zijn. Hoe smal de marges. We hebben grenzen. De investeringsbehoefte van woningcorporaties groeit, maar we moeten de komende jaren miljoenen aan vennootschapsbelasting afdragen. Als er niets verandert, houden we het nog zo'n zes jaar vol. Ondanks onze strakke financiële sturing. Daarna rest ons slechts beheer. En verdwijnt precies datgene wat ons drijft: maatschappelijk het verschil maken.

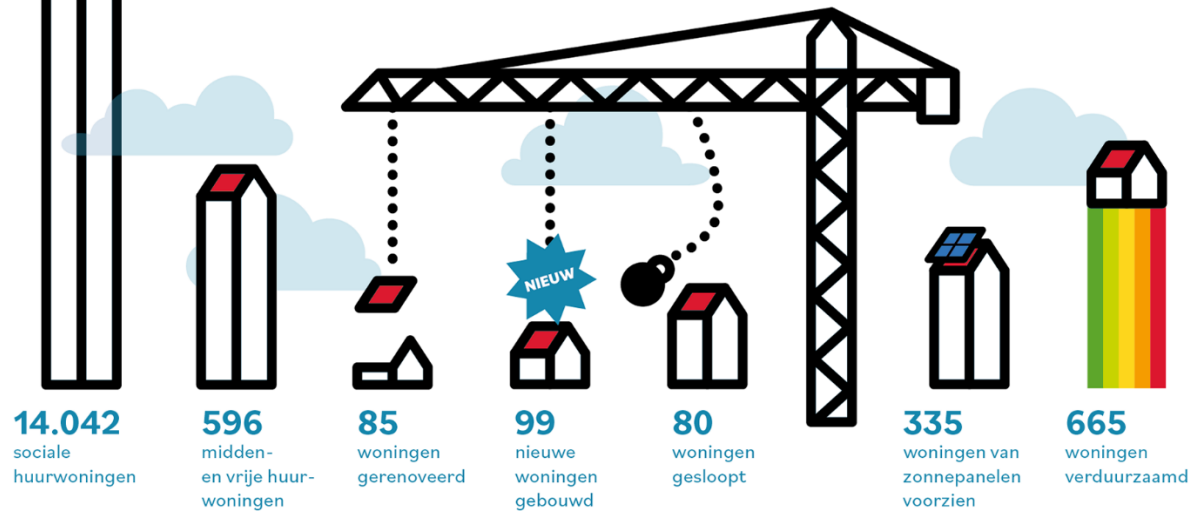
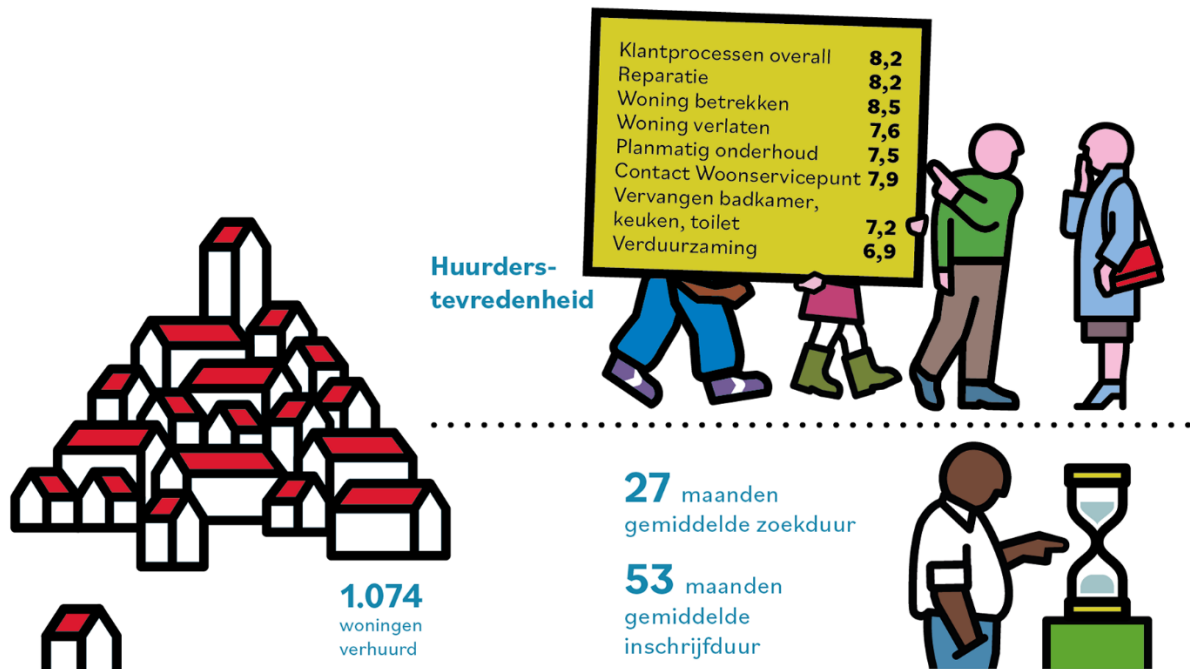
Ik ben trots op Woonpunt. Op deze club mensen die niet achteroverleunt, maar aanjaagt. Die steeds een stapje extra zet voor onze huurders. Die investeert in digitalisering, cybersecurity, integriteit en voortdurend onze service verbetert. En die het wagenpark elektrificeert, omdat ook duurzaamheid geen bijzaak is. Wij wachten niet tot iemand anders het oppakt. Zo bouwen we: aan onszelf en aan ons vastgoed. Maar bovenal aan onze buurten.

Wim Hazeu,

bestuurder Woonpunt



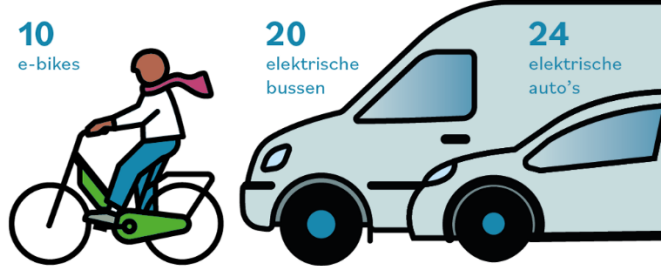
2. Het jaar in vogelvlucht



Personeel



100% elektrisch wagenpark



3. Tevreden huurders

We maken ons hard voor het welzijn van onze huurders. Iedereen hoort erbij, ook wie zorg nodig heeft. Een goede woning is het begin, maar echte kracht ontstaat wanneer mensen zich thuis voelen, hun talenten inzetten en hun buurt samen vormgeven. Onze medewerkers zijn de aanjagers: we brengen bewoners bij elkaar, ontketenen hun veerkracht en ondersteunen initiatieven die het welzijn vergroten. Samen met partners creëren we de voorwaarden om verder te komen dan we alleen zouden kunnen.

3.1 Huurderstevredenheid

Kwaliteit meten

Woonpunt meet voortdurend de kwaliteit van de geleverde dienstverlening. Onder meer via de **Aedes Benchmark**, die inzicht geeft in de prestaties van Woonpunt ten opzichte van andere corporaties en onze bijdrage aan de samenleving. We scoorden een A op de onderdelen huurdersoordeel en bedrijfslasten. Daarmee behoren we tot de koplopers.

Onze **huurdersprocessen** meten we voortdurend met als doel ze steeds te verbeteren. Over het algemeen scoren we een ruime 8. Door verbeteringen in het telefonieproces verbeterde onder meer de KPI 'wachtijd binnen 90 seconden'. Optimalisatie van het ERP-systeem Dynamics Empire stelt ons in staat verder te verbeteren en knelpunten op te lossen.

Klantprocessen overall	8,2
Reparatie	8,2
Woning betrekken	8,5
Woning verlaten	7,6
Planmatig onderhoud	7,5
Contact Woonservicepunt	7,9
Vervangen badkamer, keuken, toilet	7,2
Verduurzaming	6,9

Dienstverleningsconcept

Vanuit onze koers hebben we een nieuw dienstverleningsconcept gemaakt om huurders beter te helpen. Het doel is de huurder beter bedienen én onderling beter samenwerken. In 2025 zetten we de eerste stappen met de invoering van dit nieuwe dienstverleningsconcept. Zo zetten we voortaan op alle correspondentie de directe contactgegevens van een medewerker. Andere stappen zijn processen van een reactietijd voorzien en het uniformeren van de manier waarop we huurderscontacten vastleggen. Daarvoor introduceren we nieuwe technologieën: een nieuwe telefonie-omgeving (2025), een klantvolgsysteem en een huurdersportaal.

Dienstverlening	
Kwaliteit	8,2
Tijdigheid	8,1
Communicatie	8,2

Follow-up bewonersonderzoek

Eind 2024 hebben we een bewonersonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in hoe huurders Woonpunt en onze dienstverlening ervaren, evenals thema's als leefbaarheid, participatie, welbevinden (welZIJN), de woning en duurzaamheid (voorMORGEN). Dit onderzoek vormt de 0-meting en geeft richting aan onze koers voor de komende jaren: waar we ons op moeten focussen én hoe we samen met bewoners en partners kunnen bijdragen aan prettige en veilige buurten. De uitkomsten worden gebruikt om de doelstellingen binnen onze pijler welZIJN aan te scherpen, zodat we gericht acties kunnen inzetten in de wijken. Eind 2026 volgt een vervolgmeting om te beoordelen of deze inspanningen effect hebben en of we onze koersdoelen realiseren.

In 2025 zijn we aan de slag gegaan met de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek. Daaruit bleek onder andere dat we beter moeten inspelen op de diversiteit van onze huurders, dat huurders kritisch zijn op Woonpunt, dat we de betrokkenheid en initiatieven van bewoners kunnen versterken, en dat meer focus nodig is op onderhoud en energieverbruik (zoals isolatie en energiebesparing). Op basis hiervan hebben we verschillende acties uitgevoerd, waaronder een nieuwe impuls aan gebiedsgericht werken en het aanstellen van Regisseurs publieke waarden die onze vastgoedopgave en leefbaarheidsambities verbinden. Ook zijn we gestart met het activeren van bewonerskrachten en andere initiatieven die bijdragen aan sterkere en meer betrokken buurten.

Leren van klachten

Wanneer huurders een probleem of klacht melden, staan wij direct klaar om een oplossing te zoeken. Daarnaast kunnen ze de huurdersorganisatie inschakelen, die bemiddelt. Blijft een oplossing uit, dan biedt Qwestie, de gezamenlijke klachtencommissie van Maasvallei, Servatius, Woonpunt en Vincio Wonen, een laatste vangnet. Zo zorgen we dat elke bewoner gehoord wordt.

- Klachten binnengekomen via Qwestie: 22, waarvan 12 in behandeling genomen. Daarvan is 1 klacht gegrond verklaard, 5 ongegrond en 6 deels gegrond.
- Klachten binnengekomen via de Huurcommissie: 35 klachten in behandeling geweest waarvan er 19 gegrond zijn verklaard.
- Klachten binnengekomen bij Woonpunt: 175.

Een analyse laat zien dat veel klachten voorkomen kunnen worden door goede communicatie en het daarbij behorende verwachtingspatroon. In 2025 stelden we een Specialist Huurdersbeleving aan als regisseur van het klachtenproces, zodat elke melding zorgvuldig en huurdersgericht wordt opgepakt.

3.2 Leefbaarheid en participatie

Gebiedsgericht werken 2.0

Op basis van een evaluatie van de afgelopen drie jaar en een analyse van de knelpunten hebben we in 2025 het gebiedsgericht werken anders ingericht. In de nieuwe werkwijze zijn er twee 'Regisseurs publieke waarde' aangesteld, die wijkvisies gaan opstellen. Ook zijn er twee teams 'Bouwen aan buurten' gekomen, die op basis van de wijkvisies aan de slag gaan met de leefbaarheidsopgave in buurten. Daarnaast zijn er twee centraal aangestuurde teams geformeerd: Serviceonderhoud en Verhuur-mutatie. Eind 2025 is gestart met de nieuwe werkwijze.

Bewonerskrachten en gangmakers

Bewonerskrachten zijn enthousiaste en betrokken bewoners die het verschil willen maken in hun buurt. Ze lopen rondes in hun buurt en signaleren en melden zaken op het gebied van schoon-heel-veilig in de buurt. In 2025 breidden we het aantal bewonerskrachtenteams nog verder uit. In sommige buurten samen met collega-corporaties. Er kwamen nieuwe teams bij in de Weggebekker, Hoensbroek-Centrum en Schandelen. In totaal zijn er nu 16 teams actief in Maastricht, Heerlen en Hoensbroek.

Eind 2025 zijn in Sittard-Geleen bij twee complexen gangmakers gestart. Die signaleren vervuiling, schade of obstakels in gangen binnen het eigen wooncomplex en melden dat bij Woonpunt. Ook hebben ze een rol op het gebied van participatie.

Leefbaarheidsinitiatieven

Woonpunt werkt voortdurend aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Hoe we dat doen, verschilt per buurt. Via **Meet & Greet**s stimuleren we ontmoeting en verbinding, gaan op zoek naar talent en kracht in de buurt, en steunen ideeën om de leefbaarheid te verbeteren. Een greep uit de initiatieven in 2025:

Algemeen

- We deden een pilot met het laten begrazen van grondposities door schapen. Daarmee verbetert de kwaliteit van het gras en neemt de biodiversiteit toe. Vanwege het succes van deze pilot zijn in 2025 meerdere locaties toegevoegd in Heerlen, Hoensbroek en Maastricht.
- Rondom renovatie- of slooprojecten organiseerden we opruimdagen voor bewoners.
- We maakten een start met de vergroening van de Paadweg in Hoensbroek, de Pastoor Leessenstraat in Geleen en de Duitse Poort in Maastricht.

In Heerlen/Hoensbroek

- Om de leefbaarheid aan de Hoofdstraat en omgeving te verbeteren, werkt Woonpunt mee aan de aanleg van een kunstroute met balkonbanners en 8 murals.

In Maastricht

- We deden mee aan NLdoet: samen met bewoners en partners fristen we in Nazareth en Pottenberg de buurt op en maakten deze lenteklaar.
- We werkten mee aan de tweede editie van het buurtfotografiemuseum, dit keer in Pottenberg.
- Ondersteuning van een bewonerskracht met een aanvraag bij de burgerbegroting om het speeltuintje in Malberg nieuw leven te geven. In 2026 gaan we hiermee aan de slag.
- Meegedaan aan het project Gruuts in Mariaberg, met onder meer de plaatsing van een mural.
- Op initiatief van twee buurtbewoners is er in Wittevrouwenveld een mural aangebracht op een wooncomplex van Woonpunt, als onderdeel van de kunstroute.

Overlast

De aanpak van overlast is niet altijd eenvoudig. Waar mogelijk proberen we die te voorkomen door vroeg te signaleren en door een goede samenwerking met netwerkpartners, zoals politie en handhaving.

In 2025 handelde Woonpunt 278 meldingen af die betrekking hadden op overlast. Daarvan zijn er 92 in hetzelfde jaar afgehandeld. De top 3 van deze overlastmeldingen bestaat uit:

- Geluidsoverlast: 38
- Onrechtmatige bewoning: 33
- Burenruzie: 23

Er zijn 4 ontruimingën doorgezet vanwege overlast. Daarnaast vonden er 10 einde-bemiddelingen plaats, waarbij geen verdere pogingen meer worden ondernomen om de partijen tot overeenstemming te brengen.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling helpt gratis en vrijblijvend als huurders een conflict hebben met buurtgenoten en er samen niet uitkomen. De vrijwilligers van Buurtbemiddeling helpen met afspraken die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. Inmiddels is Buurtbemiddeling actief in de gemeenten Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen en Eijsden-Margraten. In 2025 werd Buurtbemiddeling 8 keer ingezet.

Huurdersparticipatie

Woonpunt wil huurders betrekken bij de toekomst van hun buurt. Bijvoorbeeld als er sprake is van renovatie, herstructurering of nieuwbouw. Enkele participatieprojecten waar we ons in 2025 mee bezighielden:

- Samenwerking met de bewonerscommissie rondom herstructurering Versiliënbosch in Heerlen. In 2025 lieten we op verzoek van de bewonerscommissie een second opinion uitvoeren en bezochten samen wijken waar vergelijkbare projecten zijn uitgevoerd.
- In Passart-Noord (Heerlen) verkennen we met de bewonerscommissie hoe de woningen betaalbaar en toekomstbestendig gerenoveerd en verduurzaamd kunnen worden.
- We gingen in gesprek met bewoners van Sint Maartenspoort (Maastricht) over de renovatie en verduurzaming van hun woningen.
- In de Hoensbroekse wijk Weggebekker organiseerden we diverse bijeenkomsten met bewoners en partners om de uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid te bespreken. Dat leverde een nieuw bewonerskrachtenteam op.
- Samen met bewoners gingen we aan de slag met de inrichting van het nieuwe Terracottaplein in Maastricht.

3.3 Samenwerking

Integraal samenwerken

Steeds vaker zoeken we als Woonpunt de samenwerking op. Met onze huurders, ketenpartners, huurdersbelangenverenigingen (HBV's), bewonerscommissies (BC's), zorgpartijen, gemeenten en politie. Die integrale manier van samenwerken – waarbij schotten tussen partijen zoveel mogelijk weggehaald worden – is nodig om succesvol te zijn.

Zo is Woonpunt bijvoorbeeld partner in het **Nationaal Programma Heerlen-Noord**, waarin bewoners, bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties 25 jaar lang werken aan een betere toekomst voor deze regio. En in Maastricht werken we binnen het programma **Veerkrachtige Wijken** mee aan een betere toekomst voor de bewoners van de wijken Nazareth en Pottenberg.

Hulp aan huurdersbelangenverenigingen

HBV's zijn een belangrijke gesprekspartner voor Woonpunt. Het vinden van vrijwilligers en bestuursleden vormt een steeds grotere uitdaging, waarbij wij ze graag ondersteunen. Zo hielpen we **HV Woonbelang Maastricht & Mergelland** met een achterbanraadpleging, die ze organiseerden in samenwerking met de Woonbond. Maar liefst 1.200 huurders reageerden op de enquête, waarvan velen bereid zijn bij te dragen aan het huurderswerk.

Prestatieafspraken met gemeenten

Samen met onze huurdersverenigingen en collega-corporaties maken we samenwerkingsafspraken (of prestatieafspraken) over het lokale woonbeleid in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Deze prestatieafspraken gaan onder meer over betaalbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid. Woonpunt heeft prestatieafspraken met de gemeenten Maastricht, Sittard-Geleen, Gulpen-Wittem, Eijsden-Margraten, Heerlen, Valkenburg, Stein en Meerssen.

Stichting Present Parkstad

In 2025 gingen we een samenwerking aan met Stichting Present Parkstad. De vrijwilligers van deze organisatie bieden praktische hulp aan huurders van Woonpunt die dat nodig hebben. Woonpunt zorgt voor een financiële bijdrage om dit mogelijk te maken.

Intentieovereenkomsten

We ondertekenden een aantal intentieovereenkomsten om de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling te onderzoeken:

- Met groeve-eigenaar Beaujean Onroerend Goed, projectontwikkelaar Prospect Residential Parcs en de gemeente Heerlen voor de uitruil van gronden. Daardoor ontstaat een mooie mix van woningen in de sociale huur en de vrije sector, zowel in het toekomstige woongebied rondom de groeve als in de omliggende buurten.
- Met de gemeente Heerlen, MeanderGroep en Holikiday om de mogelijkheden van een zorgbuurthuis in Meezenbroek in Heerlen te verkennen.
- Met de gemeente Gulpen-Wittem, stichting Gemeenschapshuis Wielderhoes en Bewonersnetwerk Wijlre voor een haalbaarheidsonderzoek naar de gebiedsontwikkeling rondom het Van Wachtendonckplein.

3.4 Doelgroepen en huurbeleid

Huurverhoging

In 2025 voerde Woonpunt een reguliere huurverhoging door, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. Deze huurverhoging is nodig vanwege onze forse opgave bij het verbeteren van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen. Desondanks proberen we de huurverhoging zo beperkt mogelijk te houden, rekening houdend met de betaalbaarheid voor onze huurders.

In de Voorjaarsnota stond dat het kabinet de huur in de sociale sector voor 2025 en 2026 wilde bevriezen. Op 3 juni 2025 besloot de minister dit wetsvoorstel niet in te dienen. Met als gevolg dat de huren in de sociale huursector vanaf 1 juli mochten stijgen met het wettelijke maximum van 5%. Omdat de inkomens en uitkeringen gemiddeld ook stegen in 2025, bleven de huren betaalbaar. Ook de huurtoeslag ging in 2025 omhoog.

Met de komst van de Wet betaalbare huur is de huurprijs in het middensegment wettelijk gereguleerd. Voor woningen in de vrije huursector gold een maximale huurstijging van 4,1%, voor het gereguleerde middensegment van 7,7%.

In 2025 verhoogden we de huren als volgt:

- Maximaal 5 procent voor sociale huurwoningen.
- 4,1 procent voor midden- en vrije huurwoningen.
- 3,1 procent voor garages en parkeerplaatsen.
- We voerden geen inkomensafhankelijke huurverhoging door in 2025.

Achterstanden en incassozaken

Wij richten ons dagelijks op:

- Huurachterstanden structureel terugdringen: door vroeg signaleren, proactief contact bij de eerste achterstand en duidelijke betaalafspraken.
- Oninbaarheid en afboekingen beperken: door realistische betalingsregelingen, actief dossierbeheer en tijdige inzet van sociaal incasseren.
- Tijdig interveniëren bij betalingsproblemen: door persoonlijk contact, maatwerkoplossingen en samenwerking met gemeenten en schuldhulpverlening.
- Minimaliseren van huisuitzettingen door huurachterstand door intensieve begeleiding, nazorg en ontruiming alleen als uiterste middel.

Huurachterstanden*	Cijfers 2025	2025 %	Cijfers 2024	2024 %
Zittende huurders	€ 1.526.937,17	1,17%	€ 1.568.199,95	1,27%
Vertrokken huurders	€ 2.432.880,65	1,87%	€ 2.437.336,34	1,97%
Overige	€ 561.820,55	0,43%	€ 510.240,35	0,41%
Totale achterstand	€ 4.521.638,37	3,47%	€ 4.515.776,64	3,65%
Aanzeggingen ontruiming	59		39	
Uitgevoerde ontruiming	18		12	

**Deze presentatie van de huurachterstanden wijkt af ten aanzien van de presentatie in de jaarrekening. Dit komt voort uit verschillen in de definitie van huurachterstanden voor interne operationele sturing ten opzichte van de wettelijke richtlijnen voor de jaarrekening.*

De eerder stijgende trend in huurachterstanden bij zittende huurders hebben we succesvol omgebogen naar een daling. Dit vormt een belangrijke en positieve ontwikkeling. In 2025 voerden we het sociaal incassobeleid intensiever en effectiever uit. Dat is mogelijk door de gerichte inzet van de incassomodule Mind2Pay, in combinatie met de uitbreiding van de capaciteit binnen team Incasso.

Betalingsproblemen hebben we eerder gesignaleerd en aangepakt. Onder meer door de toegenomen beschikbare tijd per dossier en het grotere aandeel persoonlijk contact. Deze aanpak heeft zich vertaald in concrete resultaten. Het aantal zittende huurders met een huurachterstand is ten opzichte van december 2024 gedaald met 89 huishoudens: van 1.354 naar 1.265. Dit komt overeen met een daling van 6,6%.

Huurders maken niet altijd optimaal gebruik van beschikbare voorzieningen, zoals toeslagen, subsidies en gemeentelijke regelingen. Door hierover met ze in gesprek te gaan, kunnen ze soms wel honderden euro's per jaar besparen. Speciaal opgeleide medewerkers van Woonpunt voeren deze gesprekken of adviseurs van onafhankelijke partijen. We attendeerden huurders in Heerlen op deze mogelijkheid door een flyer te verspreiden. Dit leidde tot een adviesgesprek met 63 huurders en een gemiddeld jaarlijks voordeel van € 556,06 per persoon.

Het aantal ontruimingën steeg in 2025. Dat is een vertraagd effect van problematiek uit het voorgaande jaar. De eerdergenoemde aanpak heeft er wel voor gezorgd dat een toenemend aantal ontruimingsaanzeggingen kon worden geannuleerd, na interventie door hulpverlening en het treffen van betalings- en maatwerkafspraken.

Woonruimteverdeling

Voor het adverteren van vrijkomende woningen en garages zijn wij aangesloten bij **Thuis in Limburg**. Hetzelfde geldt voor de woningen die wij bemiddelen voor huisvesting aan bijzondere doelgroepen. Daarmee hebben wij een goed totaaloverzicht in alle gemeenten. De studentenwoningen in Maastricht bieden wij aan op het studentenplatform **Maastricht Housing**.

Woonruimteverdeling	2025
Opzeggingen alle woningen	1438
Verhuringen sociale, midden huur en vrije sector woningen	1074
Verhuringen via advertentie	800
Verhuringen via bemiddeling	274
Verhuringen studenten woningen	342

Woningzoekenden

Afgelopen jaar adverteerden wij 800 woningen op Thuis in Limburg. Er reageerden per woning gemiddeld 128 woningzoekenden. In kleinere gemeenten is het aantal reacties beduidend lager dan in Maastricht of Heerlen.

128

Reacties per advertentie

18.322

Actieve woningzoekenden

De gemiddelde inschrijfduur van een nieuwe huurder lag op 53 maanden, daarentegen is de zoekduur ongeveer de helft. De gemiddelde zoekduur, dus moment van eerste reactie tot tekenen van het huurcontract, is de laatste jaren wel met enkele maanden gestegen.

53

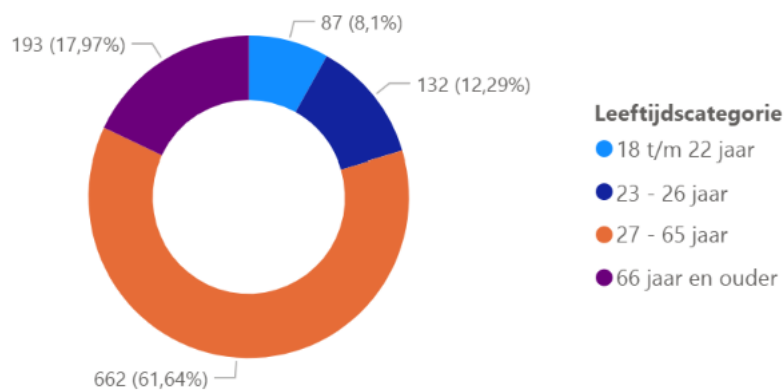
Gem. inschrijfduur (mnd)

27

Zoekduur gemiddeld (mnd)

De leeftijd van onze nieuwe huurders lag vooral in de categorie van 27 tot 65 jaar. Bij de oudere huurders boven de 66 jaar zagen we het aandeel toenemen ten opzichte van voorgaand jaar. Dit komt omdat we bij de verhuur van (nieuwbouw) levensloopbestendige woningen actief voorrang gaven aan ouderen. Hiermee kwam ook de doorstroom uit eengezinswoningen van corporaties op gang.

Aantal huurcontracten per Leeftijdscategorie



Verhuringen getoetst aan Passend Toewijzen

Woonpunt voldoet met 97% aan de eis om ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toe te wijzen. Een passende woning is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens. De inzet van de 5% vrije toewijzingsruimte mag over het voorafgaande of opvolgende jaar gespreid worden, zodat lokaal beter gebruik gemaakt kan worden van die ruimte. We houden de marge van 5% in de gaten en zetten deze bewust in om mensen met een smalle beurs, waar nodig, niet passend te huisvesten. Dit speelt vooral bij woningzoekenden met een medische urgentie of mensen die uit slooprojecten dienen te verhuizen.

Verhuringen getoetst aan staatssteunregeling

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit betekent dat wij aan mensen met een hoger inkomen dan € 49.699* (eenpersoonshuishoudens) en € 54.847* (meerpersoonshuishoudens) een sociale huurwoning kunnen toewijzen. Hiermee wordt de differentiatie van huurders in onze wijken bevorderd. We passen dit alleen toe in uitzonderlijke gevallen (slechts 2%) in zeer kwetsbare buurten of wijken waar de draagkracht omhoog dient te gaan. Denk aan Heerlen-Noord en de invoering van de Parkstadwet.

*prijspeil 2025

Parkstadwet

Vanaf 1 januari 2026 geldt in de gemeente Heerlen de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), ofwel de Parkstadwet. Met deze wet kan de gemeente extra voorwaarden stellen aan wie een huurwoning mag huren in bepaalde buurten waar veel kwetsbare mensen zijn komen wonen met weinig binding met de stad en de wijk. Door te sturen op wie er een woning krijgt, blijft de buurt in balans en daarmee voorkom je dat problemen groter worden. De Parkstadwet geldt voor ruim 80 procent van onze woningvoorraad in Heerlen.

In 2025 is 2% van de sociale huurwoningen van Woonpunt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan de hierboven aangegeven inkomensgrenzen. Dit ligt substantieel lager dan de toegestane grens van 7,5%. Het percentage vrij toewijzen mag worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken. In de prestatieafspraken van de grotere gemeenten is nu opgenomen dat de vrije toewijzingsruimte wordt vergroot naar 15%. Dit ligt veel hoger dan de benutte vrije ruimte van Woonpunt de afgelopen jaren, maar kan komende jaren mogelijk wel nodig zijn om beter te kunnen voldoen aan de woningvraag van de middeninkomens en daarmee meer differentiatie te krijgen in met name kwetsbare wijken.

Leegstand woningen

In 2025 is de reguliere leegstand gedaald door het inzetten op procesverbetering bij verhuur en onderhoud. Er is structureel overleg ingevoerd met medewerkers en aannemers om gericht te sturen op gemaakte afspraken. Komend jaar zetten we deze aanpak verder door.

Toewijzen met voorrang

Binnen elke gemeente zijn in de prestatieafspraken voorwaarden opgenomen over het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Deze mensen bemiddelen wij met voorrang naar een woning, die past bij hun achtergrond. Denk hierbij onder andere aan:

- Statushouders
- Bewoners die uitstromen van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.
- Woningzoekenden met een medische of sociale urgentie
- Huurders die door sloop moeten verhuizen.

Het aantal toewijzingen met voorrang ligt op 25% van alle verhuringen. Dit is ruim 6% lager dan verleden jaar. Reden hiervoor is het aanscherpen van de ruimhartige regeling voor de aanvraag van een sociale urgentie in Maastricht. Woonpunt is nu voor zowel Maastricht als Heerlen aangesloten op de aangescherpte regeling, waarbij een onafhankelijke urgentiecommissie de aanvraag beoordeelt. De voorwaarden om voor een urgentie in aanmerking te komen, zijn gelijk voor alle corporaties in beide gebieden.

Doelgroep	Aantal woningen voor huisvesting van
Statushouders	54
Housing	26
Maatschappelijke Opvang/GGZ	33
Sociale Urgentie	13
Medische Urgentie	65
Herstructurering	52

Studentenhuisvesting

Ons grootste aandeel studentenwoningen is gesitueerd in Maastricht, de stad waar de UM (Universiteit Maastricht) in 2026 50 jaar bestaat. Woonpunt werkt hier voor het huisvesten van studenten goed samen met de andere corporaties, de gemeente en de onderwijsinstellingen (UM, Hogeschool Zuyd, Jan-van Eyckacademie).

Samen met de corporaties hebben we gewerkt aan een gezamenlijke onlinedienstverlening. Er zijn nu eenduidige processen voor woning zoeken en woning verlaten. Ook is er een ICT-inrichting gekomen in het platform van Maastricht Housing (onderdeel van UM), die het voor studenten mogelijk maakt om een woonruimte in Maastricht te verkrijgen, à la booking.com. Onze samenwerking richt zich nu op het verder uitwerken van sociaal beheer in de studentenpanden.

Andere woonvormen

Andere woonvormen kunnen een bescheiden bijdrage leveren aan het voorzien in de huidige woningvraag. Samen met Servatius en Maasvallei deden we in 2025 een proef in 8 woningen met **hospitaverhuur** in Maastricht. Daarbij verhuurt iemand een kamer in zijn of haar eigen huis.

Huren met vrienden is een andere pilot in Sittard en Maastricht. Daarbij bieden we jongeren de kans om samen met een vriend een woning te huren. Zo kunnen ze de kosten delen en bieden we een beetje lucht in de krappe woningmarkt. De proef startte in 2025 met drie woningen in Maastricht en Sittard. In 2026 wordt de proef uitgebreid naar Heerlen.

Doorstroming senioren

We stimuleren dat oudere bewoners doorstromen van een grotere gezinswoning naar een levensloopbestendige woning. De grotere woning komt zo beschikbaar voor een jong gezin, dat op zijn beurt een kleinere huurwoning of studentenkamer vrijmaakt. Samen met woningcorporaties Maasvallei en Servatius hebben we hiervoor een doorstroommakelaar voor senioren aangesteld.

Doorkijk naar 2026 en verder

Het waarmaken van onze beloftes zoals die zijn geformuleerd in onze strategische koers en zorgen voor een solide samenhang tussen beleid en uitvoering. Dat zal onze focus zijn in 2026. Daarbij koppelen we onze inzet voor leefbaarheid in de wijken nadrukkelijker aan de bijdrage van onze fysieke opgave. Ook intensiveren we de samenwerking met onze partners. Bij alle acties en initiatieven beoordelen we expliciet hoe we samenwerken en welke verantwoordelijkheden daarbij horen.

We blijven investeren in een hoogwaardige, toegankelijke en persoonlijke dienstverlening, zowel voor huidige als toekomstige huurders. We voegen nieuwe en diverse typen woningen toe om beter aan te sluiten bij de uiteenlopende doelgroepen die we bedienen. Onze visie op woonruimteverdeling bezien we vanuit de gedachte om steeds meer kleine initiatieven toe te voegen en door te ontwikkelen. Hoe klein ook, ze vormen een aanvulling op de krappe woningmarkt.

Daarnaast blijven we samen met bewoners en partners werken aan de leefbaarheid in onze wijken. Dat betekent aandacht voor de sociale dynamiek, de veiligheid, de netheid van de openbare ruimte en de onderlinge verbinding tussen bewoners. Door dichtbij te blijven, te luisteren en samen te doen, bouwen we aan buurten waar mensen zich thuis voelen en waar iedereen mee kan doen.

4. Toekomstbestendig vastgoed

Woonpunt werkt aan huisvesting voor huidige en toekomstige generaties, de verduurzamingsopgave, het beperken van de woonlasten en het realiseren van sterke buurten. Door te blijven investeren in renovatie en het energetisch verbeteren van het bestaand bezit, maar ook door (sloop/) nieuwbouw toe te passen, kiest Woonpunt ervoor om op alle fronten actief te zijn. Zo werken we aan betere buurten voor morgen.

4.1 Vastgoedsturing

Portefeuillestrategie

In 2024 is het portefeuilleplan herijkt. De speerpunten uit de portefeuillestrategie 2024-2033 zijn:

- Woonpunt streeft een lichte groei na in het aantal woningen in haar woningportefeuille.
- Verkoop van maximaal 250 woningen op individuele basis. Verkoop dient ter optimalisatie van de woningportefeuille.
- Woonpunt pakt circa 1/3 van de gehele woningvoorraad aan. Kwaliteit toevoegen aan de portefeuille:
 - Door (sloop/) nieuwbouw.
 - Door renovatie en het energetisch verbeteren van de woningen, waarbij we de E/F/G energielabels wegwerken. Bij het isoleren van de woningen is de isolatiestandaard het uitgangspunt.
- € 30 miljoen extra budget voor onderhoud aan de binnenzijde van de woningen (10 jaar lang € 3 miljoen per jaar).
- Zorgen voor meer differentiatie in kwetsbare wijken door woningen aan het middenhuursegment toe te voegen door nieuwbouw. We streven ernaar om 250 niet-DAEB-woningen (met een huur boven de DAEB*-huurgrens van ca. €900 p/m) te bouwen tot en met 2033.
- Aandacht voor doelgroep senioren:
 - Extra budget voor het preventief zorggeschikt maken van woningen (5 jaar lang € 200.000 per jaar).
 - Minimaal 1/3 van alle nieuwbouw is geschikt voor senioren.
- Aandacht voor duurzaamheid:
 - Zoveel mogelijk gebruik maken van bio-based materialen bij onderhouds- en investeringsprojecten.
 - Gecertificeerde sloop is de standaard om de circulariteit van grondstoffen te bevorderen.
 - Inzet van zoveel mogelijk conceptbouw bij nieuwbouw.

*DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang (zoals sociale huur). Niet-DAEB verwijst naar de andere verhuuractiviteiten van woningcorporaties (zoals middenhuur, vrije sector-huur of koopwoningen).

- Woonpunt monitort zeer nauwkeurig, vanwege de aanzienlijke investeringen, de financiële ratio's, waaronder de Interest Coverage Ratio en de Loan-to-Value. Als de toekomstige financiële situatie daarom vraagt, halveren we rond 2035 het aantal woningen dat we aanpakken om binnen de externe normen voor deze ratio's te blijven.

Ontwikkeling van de portefeuille

Op 31 december 2025 had Woonpunt 17.593 vastgoedeenheden in bezit, waaronder 15.065 zelfstandige woningen.

Uitsplitsing vastgoed Woonpunt	2025	2024
Zelfstandige eenheden	15.065	14.964
Eengezinswoningen	6.608	6.556
Meergezinswoningen	8.030	7.982
Zorgeenheid	427	427
Onzelfstandige eenheden	1.001	1.037
Studentenkamers	710	746
Zorgeenheid	291	291
Overig bezit	1.527	1.507
Bedrijfsmatig onroerend goed	85	98
Garages en parkeerplaatsen	1.184	1.153
Maatschappelijk onroerend goed	110	110
Woonwagens en standplaatsen	148	146
Totaal in bezit	17.593	17.508

Verschuivingen in de vastgoedportefeuille				
	Zelfstandige eenheden	Onzelfstandige eenheden	Overig	Totaal
2024	14.965	1.037	1.507	17.508
Nieuwbouw	99	0	23	122
Verkoop	-13	0	-15	-28
Aankoop	2	0	0	2
Sloop	-44	-36	0	-80
Administratief	0	0	10	10
2025	15.065	1.001	1.527	17.593

- Eind 2025 zijn 36 appartementen aan de Kolonel Millerstraat in Maastricht gesloopt om plaats te maken voor 40 nieuwbouwapartementen. Medio 2026 starten de werkzaamheden. Naar verwachting worden de woningen begin 2028 opgeleverd.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid woningen naar huurklasse*	Per ultimo 2025	
O.b.v. actuele huur		
DAEB-woningen	Categorie	Totaal
Goedkoop	Tot 477,20	1.235
Betaalbaar 1 (eerste aftopping)	€ 477,20 - € 682,96	9.159
Betaalbaar 2 (tweede aftopping)	€ 682,96 - € 731,93	1.547
Duur (tot middensegment)	€ 731,93 - € 900,07	2.101
Totaal sociale woningvoorraad		14.042
Niet DAEB-woningen	Categorie	Totaal
Middenhuur na 1-7-2024 (gereguleerde middenhuur)	€ 900,07 - € 1.184,82	89
Middenhuur voor 1-7-2024 (behorende tot vrije sector)	€ 900,07 - € 1.184,82	465
Vrije sector	vanaf € 1.184,82	42
Totaal boven sociale huur		596
Totale woningvoorraad		14.638

* Zelfstandige woningen exclusief zorg, woonwagens, standplaatsen en zorgeenheden

- Gemiddelde contracthuur van zelfstandige DAEB-woningen is € 640 per maand per 31-12-2025
- Percentage zelfstandige DAEB-woningen onder de 2de aftoppingsgrens is 85% per 31-12-2025

Betaalbaarheid

Woningen naar huurprijscategorie (ultimo jaar)*

*Op basis van zelfstandige DAEB-woningen in de gemeenten Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem.

Betaalbaarheid woningen op basis van streefhuur	2023	2033
Zelfstandige DAEB-woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens	80%	74%

Betaalbaarheid woningen op basis van actuele huur	2023	2033
Zelfstandige DAEB-woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens	90%	78%

Verkopen in 2025

- Verkoop basisschool De Kindercirkel Gulpen – strategische verkoop van maatschappelijk vastgoed met als doel deze middelen in te zetten voor het realiseren van woningen in de kern Gulpen-Wittem.

Aankopen in 2025

- Aankoop Quirinaalhof Maastricht – strategische aankoop van een aantal appartementen om hiermee de VvE op te heffen en zo volledig grip te krijgen op renovatie en verduurzaming.
- Aankoop Hoofdstraat Hoensbroek – strategisch maatschappelijke aankoop van een overlastgevend pand om grip te krijgen en hier iets toekomstbestendigs en versterkends voor de wijk terug te bouwen. Door de aankoop van dit object is er een direct positief effect op de huidige leefbaarheidsproblematieken en dragen we bij aan de wijkdifferentiatie door middel van nieuwbouwplannen.
- Aankopen Kleine Kasteelbuurt – strategische aankoop van de in het verleden door Woonpunt uitgepode woningen om meer grip te krijgen en in de toekomst hier een integrale kwaliteitsverbetering van de buurt te kunnen realiseren.

4.2 Verduurzamen

Uitfaseren EFG-labels

In 2025 richtte Woonpunt zich voornamelijk op het uitfaseren van onze EFG-labels, door het isoleren van onze woningen om de warmtevraag van de woningen te reduceren en het wooncomfort te vergroten. Dat doen we via het project Samen Duurzaam Vooruit.

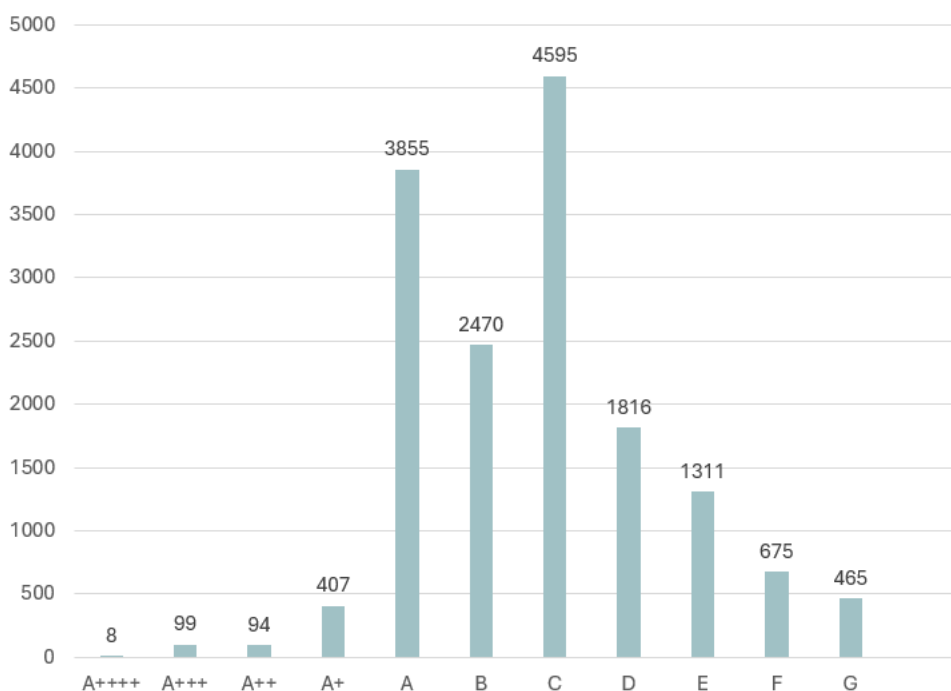
De maatregelen hebben direct geleid tot:

- Een verlaging van het aantal EFG-labels met 11%
- Een toename van 20% het aantal woningen dat voldoet aan De Standaard
- Een verlaging van de CO₂-uitstoot met 2%
- Een verlaging van het gasverbruik met 2%.

Energielabels

Eind 2025 hebben we 2.433 woningen met een EFG-(pre)label. Deze cijfers zijn incl. rijksmonumenten (224 EFG-labels) en VvE woningen (225 EFG-labels). Rekening houdend met de verwerkingstijd van de data van de energielabels die pas eind 2025 zijn opgeleverd, resteren eind 2025 in werkelijkheid nog 2.066 EFG-(pre)labels.

Verdeling energielabels eind 2025



Presteren volgens Nationale Prestatieafspraken

De afgelopen jaren (2022-2025) zijn 1.414 woningen naar de standaard gebracht. Waarvan 453 woningen in 2025. Dit is 32% van de doelstelling: In 2035 voldoet 30% van alle woningen aan de isolatiestandaard.

Eind 2025 bedroeg de gemiddelde CO₂-uitstoot per woning 3094 kg. Ten opzichte van eind 2024 is dit een afname van 2%.

De afgelopen jaren (2022-2025) zijn 128 aardgasvrije woningen erbij gekomen. Door de isolerende maatregelen is het gemiddelde gasverbruik van een woning in 2025 gedaald: van gemiddeld 1.617 m³ gasverbruik in 2024 naar een gemiddeld gasverbruik van 1.584m³ in 2025. Dit is een afname in gasverbruik van 2%.

4.3 Verduurzamings- en renovatieprojecten

Verduurzamingsprojecten

Tot en met 2028 pakken we 2.800 woningen aan met een energielabel E, F en G. Dat doen we onder de vlag Samen Duurzaam Vooruit met ketenpartners Casper de Haan onderhoud & renovatie, Maasveste Berben Bouw, Smeets Bouw en Van Wijnen. Daarbij richten we ons met name op de buitenschil van de woningen: isolatie van spouwen, daken en vloeren, plaatsing van kozijnen met HR++-glas en mechanische ventilatie. Samen zetten we stappen richting een groenere en duurzamere toekomst.

In 2025 verduurzaamden we 665 woningen op deze manier, waarmee het totaal sinds de start van dit traject op 820 uitkomt.

Plaats	Buurt en wijken	
Heerlen (incl. Hoensbroek)	Meezenbroek, Schaesbergerveld, Hoensbroek-Centrum, Mariarade-Noord	274 woningen
Maastricht	Caberg, Mariaberg, Wyckerpoort, Wittevrouwenveld, Oud-Caberg, Nazareth	491 woningen
Cadier en Keer		15 woningen
Wijlre		40 woningen

Naast de samenwerking om de EFG-labels weg te werken, werkt Woonpunt ook aan het continue toekomstbestendig maken en vernieuwen van de woningvoorraad via renovatieprojecten. Hier werken we niet met vaste samenwerkingspartners, maar wordt per project gezocht naar de meest passende uitvoerende partijen.

Renovatieprojecten 2025

Renovatieprojecten
Mariaberg (Biedermeier) - Maastricht uitvoering en oplevering 79 woningen
Pastoor Schleidenstraat - Hoensbroek Uitvoering en oplevering 6 woningen, uitvoering 30 woningen (oplevering 2026)
Grote Kasteelbuurt - Hoensbroek voorbereiding 68 woningen (oplevering 2026)

4.4 Meer en anders nieuwbouwen

Om de woningnood het hoofd te bieden, zoekt Woonpunt naar slimme oplossingen. Eén daarvan is huizen bouwen die grotendeels in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats in elkaar worden gezet. Door deze manier van bouwen kunnen we snel en duurzaam betaalbare woningen bijbouwen. Samen met Fijn Wonen (van Van Wijnen) bouwden we in 2025 20 van dit soort woningen aan de Emmastraat in Hoensbroek en nog eens 21 in de Maastrichtse wijk Mariaberg. Aanvullend laten we samen met andere woningcorporaties de komende jaren nog eens 1.500 van deze woningen bouwen. Dat gebeurt onder de noemer Bouwstroom Limburg, samen met Heijmans Woningbouw en bouwbedrijf Jongen.

Opgeleverde nieuwbouwprojecten en start nieuwe projecten, projecten in voorbereiding

Nieuwbouw
Emmastraat - Hoensbroek uitvoering en oplevering 12 gezinswoningen en 8 levensloopbestendige woningen
Mariaberg (Biedermeier) fase 1 - Maastricht uitvoering en oplevering 13 gezinswoningen (middenhuur) en 8 levensloopbestendige woningen
Nazareth - Maastricht uitvoering en oplevering 12 levensloopbestendige woningen
Mammoetflat Pottenberg - Maastricht uitvoering en oplevering 46 levensloopbestendige appartementen
Poortgebouw Pottenberg - Maastricht uitvoering 56 levensloopbestendige appartementen en maatschappelijke plint (oplevering in 2026)
Slakhorst - Hoensbroek uitvoering 105 woningen (oplevering in 2026)
Zorgbuurthuis - Heerlen voorbereiding 25 levensloopbestendige zorgwoningen en 2 algemene ruimten (oplevering in 2027)

Sloop

Slakhorst - Hoensbroek
uitvoering en oplevering 125 woningen

Kolonel Millerstraat - Maastricht
uitvoering en oplevering 36 woningen

Hoofdstraat - Hoensbroek
voorbereiding 18 woningen en 1 bedrijfsruimte

4.5 Wonen en zorg

Woonzorgzones

In Maastricht en Heuvelland slaan 17 organisaties – waaronder Woonpunt – de handen ineen om wonen, welzijn en zorg beter op elkaar af te stemmen in zogenaamde woonzorgzones. De woonzorgzones brengen wonen, welzijn en zorg dicht bij elkaar. Betrokken organisaties, waaronder zorgaanbieders en woningcorporaties, werken samen om passende woningen, welzijnsactiviteiten en slimme zorg in de buurt te realiseren. Die samenwerking biedt veel voordelen: zorgverleners krijgen meer ruimte om hun werk goed te doen, ouderen voelen zich veiliger en meer verbonden in hun wijk en woningcorporaties dragen bij door betaalbare, zorggeschikte woningen en gemeenschappelijke ruimtes te ontwikkelen.

Een van de eerste woonzorgzones die Woonpunt mee ontwikkelt, is de Herculeshof van Envida in Maastricht. In dit complex staat de toekomstbestendigheid van de zorg centraal en worden woningen zorggeschikt gemaakt waarbij mensen met een zorgvraag voorrang krijgen. Er wordt een toegankelijke maatschappelijke plint gerealiseerd voor ontmoeting van bewoners en professionals (wijkpoli en werkruimtes). Deze aanpak dient als voorbeeld voor de rest van Nederland. Vanuit het Integraal Zorgakkoord kwam er 33,4 miljoen euro beschikbaar om 30 woonzorgzones te ontwikkelen en uit te breiden.

Buurtzorghuis Meezenbroek

Woonpunt en de gemeente Heerlen hebben plannen om een buurtzorghuis te bouwen op het braakliggende terrein aan de Kasteellaan in Meezenbroek (Heerlen). Een buurtzorghuis is een gebouw met gewone appartementen én appartementen voor bewoners die zorg nodig hebben, aangevuld met gemeenschappelijke ruimtes waar de zorgaanbieder gehuisvest is. En waar tevens ontmoeting van bewoners en mensen uit de buurt wordt gestimuleerd. Zo kunnen oudere mensen of mensen die zorg nodig hebben in de buurt blijven wonen.

Vier partijen ondertekenden een intentieovereenkomst om de haalbaarheid van dit buurtzorghuis onderzoeken: Woonpunt (verhuurder van de woningen), de gemeente Heerlen (uitvoerder Woonvisie Heerlen), MeanderGroep (leverancier van de zorg) en Holikiday (projectontwikkelaar).

4.6 Onderhoud

Onderhoud totaaloverzicht

	2025 norm	2025 realisatie
Planmatig onderhoud	€ 21.732.000	€ 22.219.000
Investerings planmatig onderhoud	€ 7.785.000	€ 7.199.000
Contractonderhoud	€ 3.349.000	€ 3.195.000

Planmatig onderhoud

Op basis van een periodieke kwaliteitsmeting en de behoefte uit de complexsessies stellen we het planmatig onderhoud vast. Door stagnatie van vergunningstrajecten bij kozijnvervanging en dakrenovatie moesten we werkzaamheden met een omvang van 250K helaas doorschuiven naar 2026. We konden het beschikbare budget alsnog nagenoeg volledig benutten door onderhoudswerkzaamheden die geprognostiseerd waren in 2026 naar voren te halen. Dit was mogelijk dankzij de gunstige weersomstandigheden.

Badkamers, keukens en toiletten

Het renoveren van keukens, badkamer en toilet valt onder planmatig onderhoud en gebeurt complexmatig, maar met instemming van de individuele huurder. Op basis van vaste criteria beoordelen we of keukens, badkamer of toilet voor vervanging in aanmerking komen. In 2025 hebben wij de inbouwpakketten van 211 badkamers, 103 keukens en 204 toiletten kunnen vervangen.

Zonnepanelen

Zonnepanelen spelen een belangrijke rol in de energietransitie. Bijkomend voordeel zijn de lagere woonlasten. Ondanks dat vanuit de overheid stabiel en langdurig perspectief ontbreekt, heeft Woonpunt in 2025 335 woningen kunnen voorzien van zonnepanelen. Hiermee hebben wij onze ambitie niet kunnen realiseren. We begrijpen dat huurders door alle onzekerheid terughoudend zijn in de keuze voor zonnepanelen. Het is mooi om te zien dat huurders, die inmiddels zonnepanelen hebben, als ambassadeur binnen de wijk fungeren. Uiteindelijk hebben we, mede door de extra inzet van onze leveranciers, nog een mooi resultaat kunnen realiseren. Voor zonnepanelen betaalt de huurder maandelijks een vast bedrag voor service en onderhoud. Servicekosten worden bepaald aan de hand van de richtlijnen van de huurcommissie.

Contractonderhoud

Doordat de onderhoudstermijn van moderne cv-toestellen is opgerekt van twee naar drie jaar zijn onze onderhoudskosten gedaald. Moderne cv-ketels kunnen volstaan met onderhoud om de drie jaar. Dit komt overeen met de onderhoudsvoorschriften van fabrikanten.

4.7 Veilige en gezonde woning

Brandveiligheid

Er zijn nieuwe landelijke regels voor brandveiligheid in appartementencomplexen. Zo moeten vluchtwegen en algemene ruimtes altijd vrij blijven, ook scootmobielen mogen daar niet staan. Samen met GBB werken we aan het brandveilig maken van onze complexen. We brengen huurders op de hoogte van de nieuwe regels via brieven en posters en vragen ze om hun spullen weg te halen. GBB voert de inspecties uit en checkt of alle spullen zijn weggehaald. Bij een aantal appartementencomplexen zoeken we nog naar een oplossing voor het stallen van scootmobielen.

Vocht en schimmel

Net als andere corporaties heeft Woonpunt te maken met toenemende problematiek rondom vocht en schimmel. Naast gebrek aan ventilatie is optrekkend vocht door slechte fundering en/of moerassige ondergrond voor Woonpunt specifiek een belangrijke oorzaak. We hebben ons aangesloten bij de landelijke werkgroep van Aedes en intern een multidisciplinaire taskforce in het leven geroepen die, op basis van de handreiking van Aedes, oplossingen in kaart brengt.

Doorkijk naar 2026 en verder

We blijven investeren in de toekomstbestendigheid van ons vastgoed. In 2026 vertalen we ons vernieuwde duurzaamheidsbeleid naar duidelijke richtlijnen, processen en keuzes in onze vastgoedvraagstukken. Zo wordt duurzaam handelen praktisch toepasbaar. De beperkte financiële ruimte maakt dat we kritisch moeten kijken naar alle investeringen zodat Woonpunt op portefeuilleniveau het volkshuisvestelijke belang zo goed mogelijk kan dienen. Daarom blijven we inzetten op fabrieksmatige bouw waar mogelijk. Ook wegen we bij verduurzaming en renovatie van beeldbepalende complexen samen met de gemeente en onze bouwpartners in alle scherp af wat het kwaliteitsniveau is dat realistisch gezien gehaald kan worden. Bij het onderhoud wordt toegewerkt naar regisserend opdrachtgeverschap, waarbij meer ruimte aan de marktpartijen wordt gegeven om met slimme en innovatieve oplossingen te komen.

5. Een vitaal Woonpunt

Wij geloven in de kwaliteit van onze organisatie en van onze medewerkers. Iedereen groeit wanneer medewerkers voelen dat hun inzet echt verschil maakt. Daarom bouwen we een organisatie waar talenten tot hun recht komen, waar samenwerking en innovatie centraal staan, en waar eigenaarschap wordt aangemoedigd. Wij gaan voorop, geven richting en bieden de ruimte zodat iedere medewerker impact kan maken.

5.1 Gezonde bedrijfsvoering

Interne beheersing

Woonpunt heeft haar werkzaamheden ingericht vanuit een procesmatige aanpak. Een proces bevat logische, opeenvolgende acties. Het resultaat van de acties draagt bij aan de gewenste doelstellingen en voldoet aan intern beleid en externe wet- en regelgeving. Dit alles vanuit de filosofie van continu verbeteren en het volgen van de Plan, Do, Check en Act (PDCA) cirkel.

De interne beheersing is ingericht op basis van het **Three Lines Model** (3LM), dat ontstaan is vanuit risicomanagement. De verantwoordelijkheid voor het proces ligt bij de proceseigenaar in de **eerste lijn**, waarbij een directeur eindverantwoordelijk is voor de toegewezen bedrijfsprocessen plus de onderliggende werkprocessen. Een teamleider is ook procesmanager en wordt ondersteund door senioren, procesexperts en Business Control. De eerste lijn is zelf verantwoordelijk voor de inrichting van processen en het vaststellen van de werking hiervan. Voordeel van deze methodiek is dat de eerste lijn zelf in een vroeg stadium zowel verbeterpunten als onjuistheden signaleert en hierop kan bijsturen.

De **tweede lijn** wordt primair gevormd door Business Control, Financiën en Strategie & Beleid, maar ook door de Privacy- en Security Officer. Zij geven richting, bewaken de integrale blik, en bieden advies en ondersteuning. Ze controleren ook de kwaliteit van de eerste lijn en sturen op KPI's, processen, uitvoering interne beheersing en het risicoraamwerk.

De **derde lijn** wordt ingevuld door de onafhankelijke concerncontroller. De primaire doelstelling van deze rol is het verschaffen van zekerheid over de effectiviteit in opzet, bestaan en werking van de maatregelen die in de processen zijn getroffen om de risico's in het proces te beheersen. De tweede en derde lijn geven aanbevelingen om de risicobeheersing waar nodig te verbeteren. Een secundaire doelstelling is het beoordelen van de efficiëntie van het proces.

Audits

Woonpunt heeft er, ook in 2025, voor gekozen de audits extern te laten uitvoeren. Door een aantal personele wisselingen in combinatie met een omvangrijke ERP implementatie zijn niet alle voorgenomen audits helemaal afgerond. Naar aanleiding van de bevindingen en aanbevelingen worden verbeteracties gecoördineerd door directie en management. De audit op het beheer van de VvE's die in 2025 is uitgevoerd liet positieve resultaten zien. De risico's in het proces zijn beperkt en de maatregelen die genomen zijn om de betreffende risico's te beperken zijn voldoende.

Risicomanagement

De risico's die we kunnen tegenkomen bij het realiseren van onze strategie komen in deze paragraaf aan bod. Daaronder horen ook risico's die aandacht krijgen van onze toezichthouders zoals frauderisico's (Aw) en risico's die samenhangen met privacy (AVG) en informatiebeveiliging (datalekken). De financiële positie en de financiële verslaggeving lichten we toe bij het onderdeel 'Financiën'.

In 2025 hebben we de bestaande strategische risico's gemonitord en ingezet op mitigerende maatregelen. De herijking van de strategische risico's vindt plaats in 2026. In 2024 is de bestaande risicomatrix per proces geactualiseerd. Dit in het kader van operationeel risicomanagement. Voor 11 werkprocessen/bedrijfsprocessen is een risicomatrix opgesteld. De veronderstelling is dat met het hanteren van de best practice in ons primair systeem de belangrijkste risico's in de interne beheersing zijn afgedekt. Het was de bedoeling om in 2025 lang volgens deze processen te werken. Dat is, als gevolg van veel tijd en aandacht voor optimalisatie van ons primair systeem, nog niet helemaal gelukt. Bij de beschrijving en aanpassing van (werk)processen wordt op een zestal aspecten getoetst: strategisch belang, financieel belang, klantbelang, complexiteit beheersing, impact fouten en frauderisico. Risicomanagement is immers geen ad hoc actie, maar vraagt voortdurend alertheid en aandacht.

Bijzondere aandacht vraagt de inkoopstroom, specifiek in relatie tot de van toepassing zijnde beheersmaatregelen. Ook de Aw vraagt extra aandacht op dit thema. Zij zien namelijk op sectorniveau een forse toename in het aantal fraudemeldingen. Leveranciers 'plussen' facturen op, waardoor er maatschappelijk vermogen weglekt. Om de financiële en frauderisico's voor Woonpunt te beheersen, is een steekproef uitgevoerd om zowel de rechtmatigheid als de bedrijfsmatigheid van facturen vast te stellen. Hierbij zijn geen signalen van fraude naar voren gekomen.

De risico's die woningcorporaties lopen, gelden vanzelfsprekend ook voor Woonpunt. In 2025 bleek dat het veronderstelde risico van een interventie door de overheid het verdienmodel van woningcorporaties inderdaad stevig onder druk zette. De aangekondigde bevrozing van de huren zorgde voor veel onzekerheid en extra inspanningen bij corporaties. Indien de huurbevrozing zou zijn doorgezet, had Woonpunt haar meerjarenbegroting alleen binnen de kaders kunnen houden door per direct grote concessies aan de inhoud te doen. In dat geval hadden de prestatieafspraken met gemeenten en afspraken over duurzaamheidsdoelstellingen met huurders verre van volledig nageleefd kunnen worden.

Een ander strategisch risico is dat de veelheid aan nationale afspraken en regelgeving belemmerend werkt voor lokale opgaves. Zoals het beperken van aftrekbaarheid van de betaalde rente, waardoor Woonpunt in de nabije toekomst forse bedragen aan vennootschapsbelasting gaat betalen. Een beheersmaatregel in deze is om samen met een aantal corporaties bezwaar te maken tegen de verwachte aanslagen.

Maar de risico's komen niet allemaal van buiten. Ook in eigen huis kunnen er dingen gebeuren waardoor we de voorgenomen doelstellingen niet bereiken. De koers vraagt om een andere manier van werken. Het risico bestaat dat de cultuurwijziging niet zo snel gaat als nodig is. De kernwaarden en gedragingen zijn concreet gemaakt met voorbeelden en leidinggevenden zijn gezamenlijk opgeleid om de ontwikkeling zoveel mogelijk te stimuleren.

Operationele risico's zijn gevaren die samenhangen met de uitvoering van dagelijkse activiteiten. Op basis van onze afzonderlijke processen stellen we een risicomatrix op. Hierbij kijken we naar mogelijke risico's inclusief de gevolgen en impact. En beantwoorden we mét de proceseigenaar de belangrijkste vraag: welke beheersmaatregelen hebben we te treffen om het risico voldoende te mitigeren? Met een nieuwe bemensing op team Control onderzoeken we per proces of de beheersingsmaatregelen nog passen bij de risico's.

5.2 Informatisering & automatisering

In 2025 heeft Woonpunt stevige stappen gezet in de modernisering van haar informatievoorziening. Belangrijk speerpunt was hierin de werkplek. Met de introductie van een volledig nieuwe telefonieomgeving is gekozen voor een moderne, geïntegreerde oplossing.

Cybersecurity

Verder blijft cybersecurity een strategische prioriteit binnen Woonpunt. We investeren hier dan ook in, evenals in een moderne, veilige digitale omgeving. Het raakt onze directe dienstverlening aan onze huurders en aan de continuïteit van de organisatie.

Naast technische maatregelen investeert Woonpunt continu in de digitale weerbaarheid van de organisatie. Alle medewerkers worden doorlopend getraind in security awareness, zodat zij veilig en verantwoord omgaan met informatie en risico's tijdig herkennen. Deze trainingen zijn een vast onderdeel van ons informatiebeveiligingsbeleid en dragen direct bij aan betrouwbare dienstverlening aan onze huurders.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) vormt het wettelijke kader voor de bescherming van persoonsgegevens en is richtinggevend voor ons privacybeleid en het informatiebeveiligingsbeleid. Deze beleidsdocumenten worden periodiek getoetst en geactualiseerd overeenkomstig de vastgestelde kwaliteitscyclus.

In het awarenessprogramma wordt naast security ook de awareness rondom privacy bevorderd. Met als doel het vergroten van kennis van medewerkers over privacywet- en regelgeving. Het awarenessprogramma wordt in 2026 vervolgd.

In 2025 ontving Woonpunt zes klantverzoeken voor het uitoefenen van de rechten van betrokkenen. Alle verzoeken hadden betrekking tot inzage.

5.3 Communicatie

Focus

Naast de reguliere communicatietaken hebben we in 2025 speciale aandacht geschonken aan:

- **Positionering**

De behoefte om onze communicatie planmatiger en integraler aan te pakken is er, maar de praktijk is nog weerbarstig. Ook communiceren we relatief veel intern en met belanghebbenden, maar relatief weinig met huurders. Onze ambitie is om ons proactiever en met een duidelijk eigen verhaal te presenteren naar de buitenwereld. Daarom gaan we met een extern bureau aan de slag met het vertalen van onze strategische koers naar een heldere en onderscheidende positionering, die houvast geeft voor onze communicatie de komende jaren. Duidelijk wordt dat we ons willen positioneren als aanjager, waarbij we uitdagen, stimuleren en verbinden. Lef, daadkracht en betrokkenheid zijn belangrijke ingrediënten voor ons verhaal. In 2026 werken we de positionering van Woonpunt als aanjager uit naar concrete uitingen.

- **Employer branding**

Een krappe arbeidsmarkt én een grote maatschappelijke opgave vraagt om een duidelijke belofte richting potentiële medewerkers. Wat maakt ons een aantrekkelijke werkgever en hoe trekken we de best passende medewerkers aan? We werken alle fasen van de medewerkersreis uit en vertalen dit naar een concreet plan, als afgeleide van de positionering. In 2025 hebben we hier de eerste stappen in gezet, in 2026 ronden we dit traject af. In 2025 hebben we een start gemaakt met het beschrijven van onze waardepropositie als werkgever (EVP) en in 2026 vertalen we dit naar een concreet stappenplan.

- **Crisismanagement en crisiscommunicatie**

Cyberaanvallen, integriteitskwetsies of incidenten in onze buurten: Woonpunt moet voorbereid zijn op mogelijke crisissituaties. Het bestaande crisisbeleid biedt een duidelijk kader, in 2025 was het zaak om dat te vertalen naar een concreet uitvoeringsplan. Zeker nu we merken dat de kennis van het beleid en welke acties horen bij verschillende crisisscenario's, onder medewerkers nog vergroot moet worden. Na een masterclass crisismanagement met de belangrijkste betrokkenen en diverse overleggen met de Bereikbaarheidsdienst, hebben we een uitvoeringsplan opgesteld. Concrete scenariokaarten maken het mogelijk om heel snel de communicatie in een crisissituatie op te starten. In 2026 volgt een themasessie en een e-learning om samen te oefenen met het beoordelen van uiteenlopende situaties.

- **Samenwerkingsverbanden**

Samenwerking tussen woningcorporaties en met andere partijen wordt steeds belangrijker. Woonalliantie Limburg, het samenwerkingsverband van alle Limburgse woningcorporaties, bespreekt onderling actuele thema's en trekt samen op richting de landelijke en provinciale politiek. Woonpunt was kartrekker bij het overbrengen van het gezamenlijke standpunt. Ook organiseerden we samen met ZOwonen, Provincie Limburg, Bouwend Nederland en LWV een gezamenlijk evenement, gericht op beleidsmakers op het gebied van wonen, werken en leven. In februari 2026 vond dit evenement Impuls plaats.

Bouwstroom Limburg is een goed voorbeeld, een samenwerking tussen zes Limburgse woningcorporaties: HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Servatius, Woonpunt en Maasvallei. Deze alliantie zet in op het versnellen van het bouwtempo van betaalbare huurwoningen in Limburg. Team Communicatie droeg bij aan perscontacten, de organisatie van een evenement, diverse verdiepende lunchsessies voor gemeenten, een website en het ontwikkelen van content.

Externe communicatie

In 2025 hebben we onze belanghebbenden via een periodieke nieuwsbrief en LinkedIn geïnformeerd over onze activiteiten en resultaten. Daarnaast hebben we regelmatig de pers opgezocht bij belangrijke activiteiten die wij ondernemen om het verschil te maken, zoals Huren met Vrienden. Ook in persbenadering en lobby zoeken we de samenwerking op waar dat past, zoals bij de dreigende huurbevriezing. Door voor het eerst met alle Limburgse woningcorporaties samen onze stem te laten horen, kreeg het thema de aandacht die het verdiende, bij zowel pers als partners.

Huurders informeerden we tweemaal met ons huurdersmagazine over ontwikkelingen en met verhalen van bewoners. Daarnaast werden nieuwsbrieven in een aantal focusbuurten verspreid die extra aandacht vroegen als het gaat om leefbaarheid of als daar plannen zijn voor verduurzaming, renovatie of sloop en nieuwbouw.

Interne communicatie

Intranet is en blijft een belangrijk informatiekanal voor onze medewerkers. Organisatienieuws, artikelen uit de media, een agenda en belangrijke documentatie worden voortdurend up-to-date gehouden. Daarnaast is in 2025 de GO drie keer verschenen, een digitaal magazine voor medewerkers gericht op onderlinge verbinding en trots. Verder organiseerden we meermaals een Lunchpraat, korte interne sessies waarbij belangrijke actuele ontwikkelingen worden gedeeld.

5.4 CO₂-reductie

Elektrisch wagenpark

Woonpunt wil in 2028 haar CO₂-uitstoot halveren ten opzichte van 2023. Als onderdeel van dit doel verduurzamen we onze mobiliteit volledig. In 2025 vervingen we alle bestelbussen en auto's door elektrische exemplaren. Hiermee zijn we klaar voor de zero-emissiezone die op 1 januari 2025 in Maastricht werd ingevoerd. De elektrische bussen worden voornamelijk ingezet voor reparatiewerkzaamheden, onze auto's voor bezoeken aan huurders. Voor korte afstanden kiest Woonpunt steeds vaker voor alternatieven zoals fietsen. Dit is niet alleen milieuvriendelijk, maar ook praktisch in een stedelijke omgeving.

5.5 Onze organisatie

Personeel

Eind 2025 had Woonpunt in totaal 207 medewerkers in dienst die samen 192,4 fte invulden. Het gemiddeld aantal dienstjaren bedraagt 10,9. In 2025 zijn er 13 medewerkers uitgestroomd en 31 in dienst getreden. 12 medewerkers stroomden intern door. Die groei komt doordat we bestaande formatieplaatsen hebben ingevuld met een vaste bezetting in plaats van externe inhuur. Daarmee zijn we volledig op sterkte in lijn met ons strategisch personeelsbeleid.

	2025	2024
Medewerkers in dienst	207	189
Fte's	192,4	176,3

	2025	2024
Mannen	120	105
Vrouwen	87	84

Leeftijdscategorie	Aantal medewerkers
tot en met 24 jaar	2
van 25 t/m 34 jaar	24
van 35 t/m 44 jaar	66
van 45 t/m 54 jaar	46
van 55 t/m 64 jaar	62
vanaf 65 jaar	7
Totaal	207
Gemiddelde leeftijd	48

Verzuim

	2025	2024
Verzuimpercentage	8,5%	8,9%
Verzuimfrequentie	1,0	1,1

Agressie

In 2025 zijn slechts 13 agressie-incidenten gemeld bij P&O. Het daadwerkelijke aantal incidenten ligt waarschijnlijk een stuk hoger. Hiervoor zijn vermoedelijk diverse redenen aan te wijzen:

- door de personele wisselingen is waarschijnlijk kennis omtrent het agressieprotocol verwaterd.
- normalisering/accepteren van agressief gedrag door de medewerker.

In het eerste halfjaar 2026 wordt het agressieprotocol herijkt en opnieuw organisatiebreed onder de aandacht gebracht.

In 2025 vonden een aantal incompanytrainingen op het gebied van agressie plaats: 1 training opvang en nazorg voor (voor leidinggevend), 1 reguliere training omgaan met agressie en 11 opfrustrainingen.

Leren en ontwikkelen

In 2025 is 96,1% van het **opleidingsbudget** (€ 289.265,00) besteed. Woonpunt investeerde € 277.999,83 in opleiding en ontwikkeling. De focus lag op sociale veiligheid, professionele vaardigheden en vakinhoudelijke versterking, met onder meer (opfris)trainingen omgaan met agressie, een voor alle medewerkers verplichte e-learning Integer Werken, teamtrainingen DISC, crisismanagement, technische opleidingen, incompanytrainingen corporatiefinanciën, intervisie en coaching, evenals onboarding- en oriëntatietrainingen voor (nieuwe) medewerkers.

Het **individueel loopbaanontwikkelingsbudget** (ILOB) is een persoonlijk budget dat medewerkers krijgen voor scholing, training, coaching of andere activiteiten die hun duurzame inzetbaarheid en professionele groei bevorderen. In 2025 is dit budget (€ 23.316,57) ingezet voor uiteenlopende ontwikkelactiviteiten, zoals (loopbaan)coaching, beroeps- en veiligheidsopleidingen, EPA-W opleiding, opleidingen in zorg en veiligheid, en thematische scholing zoals AI en politieke dynamiek. Hiermee kregen medewerkers ruimte om gericht te investeren in hun vakmanschap, duurzame inzetbaarheid en persoonlijke loopbaanontwikkeling.

In 2026 volgen alle medewerkers de verplichte Basis cursus AI-Geletterdheid. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2025 opgestart. Daarnaast worden wederom agressietrainingen georganiseerd: de basistraining voor nieuwkomers en de opfrustraining voor medewerkers met klantencontact. De voorbereidingen hiervoor zijn al opgestart.

Stagiairs

In 2025 zijn 9 HBO stagiairs gestart (waarvan 1 maatschappelijke stage, 4 oriënterende stages en 4 afstudeerstages) verdeeld over de afdelingen SC&O (1), Wonen & Leven (6) en Vastgoed & Gebiedsontwikkeling (2). Daarnaast is er 1 eendaagse snuffelstage geweest.

Follow-up medewerkersonderzoek

In 2025 is vervolg gegeven aan het medewerkersonderzoek uit 2024 door een verdiepende analyse op twee organisatiebrede aandachtspunten: ervaren hoge werkdrukbeleving en rol- en taakonduidelijkheid. Ongeveer 40 medewerkers namen hieraan deel middels diverse sessies begeleid door externen.

De uitkomsten hebben geleid tot diverse verbetertrajecten, gericht op ons primair systeem (optimalisatie DE), de organisatiestructuur (gebiedsggericht werken 2.0), het verbeteren en vastleggen van processen (waaronder herijking van het investeringsstatuut) en de ontwikkeling van een strategische P&O-agenda met aandacht voor (persoonlijk) leiderschap en het aantrekken en behouden van de juiste medewerkers.

In 2026 vindt een herhaalmeting plaats om het effect van onze inspanningen te evalueren. Daarnaast worden in 2026 pulse- c.q. flitspeilingen geïntroduceerd om tussentijds in korte enquêtes zicht te houden op de beleving van medewerkers over verschillende onderwerpen.

Organisatie-inrichting



Vitaliteit

In 2025 zijn elk kwartaal een tot twee kleine of grotere vitaliteitsactiviteiten georganiseerd, met in september de Week van de Vitaliteit. In totaal vonden 18 activiteiten plaats, verspreid over 12 verschillende thema's binnen het brede veld van vitaliteit. Meerdere initiatieven sloten aan bij de uitkomsten van het medewerkersonderzoek. Drie activiteiten zijn verzorgd door eigen medewerkers. Gezamenlijk resulteerden deze activiteiten in 223 deelnames.

Vertrouwenspersoon

De functie van vertrouwenspersoon is ook in 2025 belegd bij Gimd, Werk & Balans. De vertrouwenspersoon draagt bij aan een sociaal veilige werkcultuur. Er is in 2025 drie keer een beroep gedaan op de vertrouwenspersoon en er zijn vier lopende trajecten afgesloten. Om de anonimiteit te waarborgen wordt er door het Gimd géén toelichting gegeven waar de meldingen betrekking op hebben. In het jaargesprek van de vertrouwenspersoon met de bestuurder wordt stilgestaan bij de rol en positionering van de vertrouwenspersoon en de sociale en psychologische veiligheid.

Ondernemingsraad

In 2025 trok de OR intensief op met directie en bestuur bij de verschillende adviesaanvragen. Tegelijkertijd zochten ze actief contact met collega's over wat er leeft op de werkvloer. De OR heeft in 2025 diverse instemmings- en adviesaanvragen behandeld, onder meer rondom:

- Afronding van het nieuwe vervoersbeleid
- Benoeming Commissaris Marx
- Herbenoeming Bestuurder Woonpunt
- Bereikbaarheidsdienst
- Gebiedsgericht werken 2.0
- Generatiepact
- Herpositionering en aansturing van diverse functies
- Geactualiseerde BHV + visie op vitaliteit bij medewerkers
- Herijking beleid flexibel werken + remuneratiecommissie

Woonpunt als werkgever

Uit interviews en themasessies blijkt dat de medewerkers die in dienst treden vaak bewust kiezen voor Woonpunt. Ze willen het verschil maken in onze maatschappelijke bijdrage en waarderen de ruimte die ze krijgen om dat te doen. Ook de ruimte die wij als werkgever bieden op het gebied van opleiding en persoonlijke ontwikkeling spreekt aan.

Als mensen eenmaal aan boord zijn, wordt steevast de fijne werksfeer in onze organisatie genoemd en de impact die wij in het leven van onze huurders kunnen maken. Het werkplezier en onze successen vierden we ook in 2025 regelmatig, mede dankzij onze initiatiefrijke activiteitencommissie. Tijdens lunchsessies hebben we samen stilgestaan bij actuele onderwerpen die onze medewerkers raken, zoals de invoering van de Parkstadwet en de voorgenomen huurbevriezing. Dat geeft ruimte aan verdieping en dialoog.

Doorkijk naar 2026

De uitdagingen buiten zijn groot, en dat vraagt om slagkracht. In 2026 werken we verder aan de ontwikkeling van ons personeel én zoeken we creatieve manieren om onze talenten beter te benutten en meer daadkracht te tonen.

Iedereen verdient zingeving in zijn dagelijks leven. Daarom melden we ons aan bij de Prestatieladder Socialer Ondernemen en zetten we stappen omhoog. In 2026 willen we minimaal twee vacatures voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt invullen. Zo maken we inclusiviteit tastbaar en dragen we actief bij aan een samenleving waarin iedereen mee kan doen.

6. Financiën

Onze maatschappelijke opgave kost veel geld, huurders dragen bij aan de financiering daarvan. Dat beheren we op een verantwoorde manier. De huurinkomsten laten we rechtstreeks terugvloeien naar de samenleving. Dit doen we onder meer door investeringen in bestaand bezit waardoor onze huurwoningen duurzamer worden. Deze woningen worden daarmee ook qua energielasten zuiniger wat een positieve invloed heeft op de betaalbaarheid. We sturen verder op een gezonde vermogenspositie en een goed rendement om zo zorg te dragen voor een gezonde financiële basis. Hoe we dat in 2025 hebben gedaan, leest u in dit hoofdstuk.

6.1 Financieel beleid

Het financieel beleid is erop gericht om onze huurinkomsten zoveel als mogelijk in te zetten om de kwaliteit van ons bezit te verbeteren en in stand te houden. Daarom is het noodzakelijk de huuropbrengsten te optimaliseren, waarbij er een evenwicht wordt gezocht tussen betaalbaarheid en financiële continuïteit.

Daarnaast is het van belang om strak te sturen op onze uitgaven en onze leningportefeuille te beheersen. Aanvullend is van belang dat we onze transformatie-opgave uitvoeren en ook onze verduurzamingsopgave. Dit samen moet ervoor zorgen dat Woonpunt een langdurig gezond financieel beleid kan uitvoeren, waarbij ook kan worden voldaan aan onze maatschappelijke opgave.

We blijven steeds scherp kijken waar we onze kasstromen kunnen verbeteren. Het onzekere politieke klimaat maakt toekomstige kasstromen onzeker in combinatie met de afhankelijkheden van de economische parameters.

De langdurige financiële gezonde positie staat hiermee onder druk waardoor het gat tussen onze ambities en financiële mogelijkheden steeds groter wordt. Dit betekent dat Woonpunt de komende jaren scherpe keuzes moet maken bij de inzet van haar financiële middelen.

6.2 Marktw waarde

Conform de geldende wettelijke bepalingen waardeert Woonpunt haar vastgoed in exploitatie tegen marktw waarde verhuurde staat. De marktw waarde verhuurde staat wordt bepaald door het saldo van marktconforme huren en marktconforme exploitatielasten contant te maken tegen een marktconforme rendementseis (disconteringsvoet). Bij taxaties wordt rekening gehouden met de huidige ontwikkeling in de markt, maar wordt ook vooral vooruitgekeken naar de verwachtingen voor de komende jaren.

De bepaling van de marktw waarde vindt plaats door een tweetal gecertificeerde taxateurs die jaarlijks ons bezit waarden. De concept taxatierapporten worden intensief besproken met de taxateurs, waarbij op basis van deze besprekingen Woonpunt haar standpunt definitief inneemt over de getaxeerde waarde. Woonpunt kiest bewust voor twee taxateurs om een goed onderling vergelijk te kunnen maken, teneinde haar standpunt goed te kunnen bepalen.

In 2024 vertoonde de vastgoedmarkt een herstel waarbij stijging van de marktw waarde werd waargenomen. In 2025 heeft verder herstel van de marktw waarde plaatsgevonden. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de toegenomen vraag naar woningen in verhouding tot het beperkter aanbod, wat heeft geleid tot een significante toename van de leegwaarde en leegwaardestijging. De krapte op de markt blijft gehandhaafd waarbij de realisatie van nieuwbouwwoningen achterblijft. De kapitaalrente is wel weer aan het stijgen en de verwachting is dat deze stijging ook het komend jaar zal voorzetten. Gevolg hiervan is dat de stijging van de marktw waarde ietwat is afgenomen echter wel nog steeds een gezonde stijging laat zien.

Vorig jaar bedroeg de totale waarde mutatie van onze portefeuille nog € 107,9 miljoen positief. Dit jaar is het totale effect van de herwaardering echter € 58,3 miljoen positief. Hoewel het operationele resultaat hierdoor niet wordt beïnvloed, heeft dit wel effect op het totale resultaat. Dit is in het verslagjaar 2025 een winst. De reden hiervoor is dat de positieve herwaardering van het bestaande vastgoed hoger is dan de afwaardering van het vastgoed dat we nieuw hebben gebouwd (de onrendabele top) of hebben gerenoveerd in 2025. Ons eigen vermogen neemt hierdoor toe, wat vooral tot uitdrukking komt in de herwaarderingsreserve. Voor de kasstromen heeft deze positieve waarde mutatie geen gevolgen.

Per 31 december 2025 bedraagt de herwaarderingsreserve € 1.071,7 miljoen (2024: €1.029,4 miljoen). In hoeverre we dit vermogen kunnen omzetten in geld en vervolgens weer kunnen investeren, is afhankelijk van het aantal woningen dat we willen verkopen en hoeveel van de ongerealiseerde maximale huur we aan onze huurders in rekening willen en kunnen brengen. We schatten in dat Woonpunt circa 50% van het totale eigen vermogen niet kan realiseren vanwege onze maatschappelijke doelstelling. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de uitleg in de paragraaf Beleidswaarde.

6.3 Beleidswaarde

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

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

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

De beleidswaarde en correcties laten de volgende ontwikkeling zien in 2025 (bedragen in duizenden euro's).

Marktwaarde		2.262.949
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€ 21.960	
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur	€ - 410.884	
Kwaliteit: Goed onderhouden huizen vinden wij belangrijk.	€ - 678.554	
Beheer: alles rondom het verhuren en beheren van onze woningen regelen we tot in de puntjes	€ - 94.508	
Disconteringsvoet (sinds 2024 wordt er een sociale disconteringsvoet gehanteerd in plaats van een marktconforme)	€ 464.182	
Beleidswaarde		€ 1.565.144

Jaarlijks zien we grote verschuivingen binnen deze afslagen als gevolg van gewijzigd beleid en bewegingen in de markt. De correctie voor beschikbaarheid is positief omdat we weinig verkopen en zo onze vastgoedportefeuille beschikbaar is voor onze huurders. Ten opzichte van de beleidswaarde eind 2024 is de afslag voor betaalbaarheid van de huren circa € 45 miljoen hoger. Onze streefhuur kan maar beperkt groeien. Deze worden begrensd door de lagere stijging van de maximale redelijke huur. De streefhuur is gestegen met 5% terwijl de maximale redelijk huur van ons bezit met 3,5% is gestegen. Hierdoor kunnen wij bij nieuwe verhuringen niet de volledige streefhuur vragen en worden wij beperkt in de maximale huurprijs waarbij wij ons bezit aanbieden. De impact ten opzichte van de beleidswaarde 2024 bedraagt € 189 miljoen positief. Daarbij wordt ook een deel van de uitgaven die als investering zijn begroot, toegerekend aan de onderhoudsnorm. Daarnaast moet er vanaf de beleidswaarde 2024 gerekend worden met een voorgeschreven sociale disconteringsvoet. Aangezien deze lager is dan de marktconforme disconteringsvoet zoals die in de marktwaarde wordt gebruikt. Deze is weliswaar minimaal hoger dan afgelopen jaar maar nog steeds aanzienlijk lager dan de disconteringsvoet die in de marktwaarde gehanteerd is.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt ruim € 697 miljoen. De beleidswaarde bedraagt 69% van de marktwaarde en ligt in lijn met vorig jaar (2024: 64%).

Leningen

Woonpunt breidt haar leningportefeuille verder uit als gevolg van het verbeteren en verduurzamen van het bestaande bezit en het realiseren van nieuwbouw. Bij de uitbreiding van de leningenportefeuille wordt er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van rentevaste leningen met een zo breed mogelijke spreiding qua looptijd.

Kredietrisico

Hierbij gaat het om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating) zoals opgenomen in het Treasurystatuut. Voor 2025 is geen sprake van een verhoogd risico geweest.

Liquiditeits- en kasstroomrisico's

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woonpunt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonpunt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Met een zo optimaal mogelijke liquide middelen buffer, in combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2025 te voldoen.

	Bedrag per 31-12-2025
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	€ 2.654.000
Kredietlimiet	€ 9.000.000

Op basis van de begroting 2026-2030 is een inschatting gemaakt van de financieringsbehoefte voor 2026, waarbij op basis van beschikbare middelen en het door WSW verstrekte borgingsplafond verwacht wordt dat hiervoor voldoende financiële ruimte zal zijn. Voor de kredietfaciliteit bij de huisbank worden door Woonpunt geen zekerheden verstrekt. Op basis van het treasury jaarplan wordt de vervalkalender van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille constant gemonitord, waarbij ook gekeken wordt naar rente- en spreadherzieningsmomenten van leningen.

6.4 Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn op totaalniveau gering gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar. Hoewel er indexeringen hebben plaatsgevonden ten aanzien van onder andere de lonen en algemene kosten, is de daling veroorzaakt doordat in 2024 in één keer het totale bedrag van het nieuwe ERP systeem in bedrijfslasten is verantwoord. De reden hiervoor was dat dit een cloudapplicatie betreft, die volgens verslagleggingsregels in één keer ten laste van het resultaat dient te worden gerekend. Deze kosten zijn enkel aanwezig in het boekjaar 2024 en dus niet meer in boekjaar 2025 en verder.

Deze tendens sluit aan als we naar de Aedes benchmark van 2025 kijken, gebaseerd op de cijfers van boekjaar 2024. De bedrijfsresultaten worden bepaald per verhuureenheid en daarin zien we dat deze volgens de benchmark 2025 met (€ 944) is gedaald ten opzichte van de benchmark 2024 (€ 1.051). Het sector gemiddelde bedraagt € 1.097. De daling is dus vooral veroorzaakt doordat de kosten van het nieuwe ERP systeem niet meer van toepassing zijn in 2025. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een A-score in 2025.

6.5 Financiële continuïteit

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

Woonpunt stuurt daarbij op vier ratio's:

1. De interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan of we met onze operationele kasstroom de rentelasten kunnen betalen. De normen van de Aw en WSW zijn minimaal 1,4 voor het DAEB bezit en 1,8 voor het niet-DAEB bezit. Woonpunt voldoet in 2025 aan deze normen.
2. De LtV, ofwel Loan to Value: de verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van ons woningbezit. Gedurende 2025 is de grenswaarde van deze ratio door Aw en WSW gewijzigd van 85% voor de DAEB-tak en 75% voor de niet-DAEB tak naar 70% voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak op basis van een verbeterde beleidswaarde. Woonpunt voldoet voor 2025 aan de externe norm die Aw en WSW hanteert.
3. De solvabiliteit: dit is het eigen vermogen gedeeld door het totaalvermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit laat zien welk deel van onze totale bezittingen gefinancierd is met eigen vermogen. Voor zowel DAEB, niet-DAEB als de TI in zijn geheel bedraagt de grenswaarde 30%. Woonpunt voldoet voor 2025 aan de externe norm die Aw en WSW hanteren.
4. De dekkingsratio: corporaties hebben een groot deel van hun woningbezit als onderpand gegeven aan het WSW voor de door hen geborgde leningen. De dekkingsratio laat de verhouding zien tussen de onderpandwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) van het bezit en het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen. Wij hanteren intern een 5% lagere signaleringsnorm dan de voorgeschreven normen.

Omschrijving	Normen Aw en WSW	2024 realisatie	2025 realisatie
ICR	DAEB > 1,4	1,52	1,71
	Niet-DAEB > 1,8	9,58	6,91
	Totaal > 1,4	1,76	1,93
LtV	DAEB < 70%	54%	49%
	niet-DAEB < 70%	23%	21%
	Totaal < 70%	48%	45%
Solvabiliteit	DAEB > 30%	51%	53%
	niet-DAEB > 30%	78%	78%
	Totaal > 30%	49%	51%
Dekkingsratio	DAEB < 70%	34%	31%
	niet-DAEB < 70%	20%	11%
	Totaal < 70%	33%	29%

Zoals blijkt uit dit overzicht, voldoen wij aan alle ratio's over 2025.

Voor de komende jaren heeft Woonpunt hoge ambities om haar bezit te laten aansluiten op het portefeuilleplan 2025-2034. Daarnaast hebben we een forse verduurzamingsopgave. Dit is in de meerjarenbegroting 2026-2030 opgenomen, waaruit blijkt dat onze financieringsbehoefte toeneemt om deze ambities waar te kunnen maken. Woonpunt zet in op het optimaliseren van haar kasstromen zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. De komende jaren heeft Woonpunt nog voldoende ruimte in haar financiering maar op de langere termijn wordt die ruimte minder. Dit betekent dat Woonpunt keuzes zal moeten maken om te voldoen aan zowel de maatschappelijke ambities alsmede aan bovenstaande ratio's.

6.6 Jaarresultaat

In 2025 heeft Woonpunt een jaarresultaat behaald van € 55,8 miljoen positief, ten opzichte van € 83,5 miljoen positief in 2024. Zoals toegelicht in de paragraaf 'Marktwaarde' wordt dit verschil voor het grootste deel bepaald door de mutaties in de marktwaarde van de vastgoedbezittingen. Dit was een opwaardering van € 107,9 miljoen in 2024 tegen een opwaardering van € 58,3 miljoen in 2025.

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

- Het nettoresultaat exploitatie vastgoed stijgt met € 1,3 miljoen naar € 45,5 miljoen. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt doordat de huuropbrengsten zijn gestegen met € 5,3 miljoen. Deze stijging komt voort uit een combinatie van de jaarlijkse huurverhoging, daling van de huurderiving en hogere huur bij mutatie. Voor onderhoud hebben wij ca. € 3,7 miljoen meer uitgegeven.
- De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille, dus niet zijnde de stijging in de marktwaarde, zijn in 2025 € 23,7 miljoen negatief ten opzichte van € 39,3 miljoen negatief in 2024. Deze lasten hebben betrekking op de onrendabele investeringen voor nieuwbouw en renovatie die wij in sociaal vastgoed hebben gedaan.
- In 2025 heeft toename van verkoop van de vastgoedportefeuille plaatsgevonden. Deze is toegenomen naar € 1,3 miljoen in 2025 ten opzichte van € 0,3 miljoen in 2024.
- Het saldo van de financiële baten en lasten is ca € 2,0 miljoen toegenomen als gevolg van een hogere rentecurve en een toegenomen leningenportefeuille. De financiële lasten zullen de komende jaren gaan stijgen door onze grotere financieringsbehoefte om de nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsactiviteiten te financieren.
- De te betalen belasting gaat van te betalen € 4,6 miljoen in 2024 naar te ontvangen € 0,8 miljoen in 2025. Dit komt voornamelijk voort uit een combinatie van een lager commercieel resultaat, de toename van de uitgaven van seriematig verduurzamen die grotendeels fiscaal aftrekbaar is en de mutaties in diverse fiscale latenties. Dit heeft geresulteerd in een negatief fiscaal resultaat in 2025 ten opzichte een positief resultaat in 2024.

Nevenstructuur per 31 december 2025

Woonpunt Projecten B.V. is een 100% dochter van Woonpunt. In deze vennootschap worden de belangen gehouden die Woonpunt heeft in Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (33%) en Partners in Maatwerk-Zuid B.V. (33%). Woonpunt Projecten B.V. heeft in 2025 een winst gemaakt van € 1,4 miljoen, waardoor het eigen vermogen ultimo boekjaar € 1,8 miljoen positief bedraagt. De winst bestaat voornamelijk uit het resultaat van de deelneming Wonen boven Winkels Maastricht N.V. van € 1,6 miljoen als gevolg van de stijging van de marktwaarde van de vastgoedobjecten, die net als bij Woonpunt zelf ook voor Wonen boven Winkels te constateren is. Verder wordt er nog voor € 0,2 miljoen rente betaald t.b.v. de interne lening o/g Woonpunt.

Overzicht van directe en indirecte deelnemingen van Woonpunt:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
Woonpunt projecten B.V.	Maastricht	100%	Projectontwikkeling
Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	Huisvesting
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	Beheer
Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	Sittard	17%	Huisvesting

6.7 Toekomstparagraaf

Het jaarresultaat is sterk afhankelijk van de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Deze waardeontwikkelingen zijn voor 2026 en de komende jaren nog onzeker. Het totale resultaat voor 2026 is daarom moeilijk te voorspellen. Vanaf 2026 dienen alle woningcorporaties de balanswaardering aan te passen van marktwaarde naar beleidswaarde. Dit zal enorme impact gaan hebben op de balanswaardering waar op dit moment de strekking nog niet geheel duidelijk van is. Dit heeft uiteraard wel onze aandacht en zal in 2026 verder vorm gaan krijgen.

Aan de uitgavenkant worden de komende jaren stijgingen verwacht als gevolg van indexeringen. Aanvullend zullen onze rentelasten toenemen als gevolg van een toenemende leningportefeuille waarbij de hoogte van het rentepercentage onzeker is.

De komende periode zal in het teken staan van onze verduurzamingsopgave en onze transformatie-opgave. Dit zien we terug in onze meerjarenbegroting 2026-2030. Deze is opgezet vanuit een perspectief dat we alleen die activiteiten opnemen die realiseerbaar zijn.

In de begrotingsperiode 2026 tot en met 2030 gaan we € 447 miljoen investeren in sloop, nieuwbouw, renovatie en het verduurzamen van ons bezit. Deze investeringen zijn op basis van onze interne planning en investeringsvoorstellen ingerekend. Met het seriematig verduurzamen gaat er in die periode een bedrag gemoeid van € 102 miljoen, waarvoor wij reeds in 2023 een samenwerking met een aantal partijen zijn aangegaan.

Onze beschikbare middelen uit reguliere bedrijfsactiviteiten zijn onvoldoende om onze ambitie waar te kunnen maken en daarom zullen we in de komende jaren extra voor moeten lenen.

Woonpunt streeft naar buurten met een gevarieerd woningaanbod en heeft daarom de ambitie om meer woningen in de middenhuur te realiseren. In december 2025 publiceerde de Europese Commissie nieuwe staatssteunregels. Corporaties kunnen daarmee geborgde leningen afsluiten (via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw – WSW) om middenhuurwoningen te bouwen. De Europese regels moeten nog wel worden uitgewerkt in Nederlandse wetgeving. Indien deze wetgeving van toepassing wordt verklaard zal dit een positieve impact hebben.

In de huidige begroting is er nog voldoende financieringsruimte om bovenstaande financieringen aan te trekken. Op de langere termijn moeten scherpere keuzes gemaakt worden hoe de beperkte financiële middelen ingezet gaan worden.

Het aantal medewerkers zal de komende jaren afnemen. Voor 2026 is een formatie van 187 FTE begroot. In de daaropvolgende vijf jaar streven we ernaar dit terug te brengen naar 180 FTE. De beperkte afbouw van de FTE is het gevolg van automatiseringsverbeteringen en efficiënter ingerichte processen.

7. Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2025 (na resultaatbestemming)	51
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025	53
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025	54
4. Algemene toelichting	55
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	57
6. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	64
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	66
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	68
9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	69
10. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025	70
11. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025	89
12. Enkelvoudige balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)	94
13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025	96
14. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025 en de winst- en verliesrekening over 2025	97
15. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	101
16. Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	109
17. Gebeurtenissen na balansdatum	111
18. Overige gegevens	112

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A		31-dec-2025	31-dec-2024
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.921	7.129
		7.921	7.129
Vastgoedbeleggingen			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	2.060.494	1.947.882
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	202.455	183.296
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	21.819	23.411
		2.284.768	2.154.589
Financiële vaste activa			
	10.3		
Deelnemingen	10.3.1	6.147	4.550
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Latente belastingvorderingen	10.3.3	2.568	2.853
Leningen u/g	10.3.4	767	844
Derivaten	10.3.5	73.372	77.659
Overige vorderingen	10.3.6	60	89
		83.095	86.177
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
	10.4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.1	622	620
Overige voorraden	10.4.2	137	145
		759	765
Vorderingen			
	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.578	1.853
Overheid	10.5.2	674	23
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	486	287
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	1.465	1.909
Overige vorderingen	10.5.5	60	19
Overlopende activa	10.5.6	1.791	813
		6.055	4.904
Liquide middelen			
	10.6	2.654	11.935
T O T A A L A C T I V A		2.385.252	2.265.500

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
P A S S I V A			
GROEPSVERMOGEN 10.7			
Eigen vermogen	10.7.1	1.553.910	1.498.134
		1.553.910	1.498.134
VOORZIENINGEN 10.8			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	14.717	12.431
Overige voorzieningen	10.8.2	652	679
		15.368	13.110
LANGLOPENDE SCHULDEN 10.9			
Leningen overheid	10.9.1	462	495
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	693.013	661.867
Novaties	10.9.3	56.563	60.205
Overige schulden	10.9.4	83	70
		750.121	722.637
KORTLOPENDE SCHULDEN 10.10			
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	27.529	5.935
Schulden aan leveranciers	10.10.2	10.669	3.405
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	0	59
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	9.644	7.886
Overige schulden	10.10.5	1.327	263
Overlopende passiva	10.10.6	16.683	14.070
		65.852	31.619
T O T A A L P A S S I V A		2.385.252	2.265.500

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Exploitatie vastgoedportefeuille	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	120.230	114.918
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	6.366	5.430
Lasten servicecontracten	11.1.3	-6.363	-5.440
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-10.058	-10.009
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-56.713	-53.073
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-7.926	-7.611
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		45.536	44.214
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	760	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	-400	0
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		360	0
Verkoop vastgoedportefeuille	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	9.964	1.169
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-121	-115
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-8.591	-804
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.252	250
Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-23.650	-39.312
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	58.329	107.893
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		34.679	68.581
Overige activiteiten	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	586	417
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-833	-796
Netto resultaat overige activiteiten		-247	-379
Overige organisatiekosten	11.6	-672	-690
Leefbaarheid	11.7	-5.057	-4.404
Financiële baten en lasten	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	41	45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	209	228
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-22.670	-20.726
Saldo financiële baten en lasten		-22.421	-20.453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		53.431	87.119
Belastingen	11.9	750	-4.588
Resultaat deelnemingen	11.10	1.597	920
RESULTAAT NA BELASTINGEN		55.776	83.451

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025

	in duizenden euro's		in duizenden euro's	
	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	120.432		114.249	
Vergoedingen	5.666		4.896	
Overige bedrijfsontvangsten	478		228	
Rente ontvangsten	249		251	
Saldo ingaande kasstromen		126.825		119.624
Uitgaven:				
Erfpacht	-19		-14	
Personeelsuitgaven	-17.361		-15.400	
Onderhoudsuitgaven	-44.249		-39.648	
Overige bedrijfsuitgaven	-23.898		-25.985	
Renteuitgaven	-21.381		-19.586	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-343		-260	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-928		-766	
Vennootschapsbelasting	1.480		-2.738	
Saldo uitgaande kasstromen		-106.699		-104.397
Kasstroom uit operationele activiteiten		20.126		15.227
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-woongelegenheden	9.988		1.172	
Verkoopontvangsten grond	759		0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		10.747		1.172
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-29.100		-17.135	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-60.504		-40.549	
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-599		-1.494	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-3.012		-5.058	
Investeringen overig	-57		-231	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-93.272		-64.467
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-82.525		-63.295
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	76		123	
Uitgaven verbindingen	0		-400	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		76		-277
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-82.449		-63.572
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	45.000		82.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	10.000		19.500	
Uitgaand				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.959		-38.715	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		-9.532	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		53.041		53.253
Mutatie liquide middelen		-9.281		4.908
Beginstand liquide middelen		11.935		7.027
Mutatie liquide middelen		-9.281		4.908
Eindstand liquide middelen		2.654		11.935

4. ALGEMENE TOELICHTING

4.1 Algemeen

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

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

4.2 Continuïteit

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

4.3 Groepsverhoudingen en grondslagen voor de consolidatie

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

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

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

Woonpunt heeft verbintenissen met onderstaande rechtspersonen en vennootschappen:

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

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

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

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

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

4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een schattingswijziging.

4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 zijn geen prestatiewijzigingen doorgevoerd.

4.7 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

De direct toe te rekenen posten betreffen:

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

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Regelgeving

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

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3 Verwerking verplichtingen

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

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Typering

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

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

Kwalificatie

Woonpunt richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financieel rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonpunt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij de eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonpunt maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2025 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. Woonpunt maakt gebruik van twee taxatiebureaus. Beide bureaus taxeren circa de helft van het bezit.

De volledig getaxteerde portefeuille omvat derhalve:

- complexen die gezien hun omvang gesplitst zijn in meerdere complexen.
- alle complexen die geen Full taxatie hebben gehad sinds 2022.
- geselecteerde complexen om tot een derde volledige te taxeren complexen te komen.

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

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpunt hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% onder de tweede aftoppingsgrens. Per ultimo 2025 komt dit percentage uit op 76,16%.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie op marktwaardecomplexniveau en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonpunt hanteert hierbij als uitgangspunt een 60-jarige onderhoudscyclus. Hierbij wordt ook, conform het handboek, de uitgaven die als investering voor ingrijpende verbouwingen zijn begroot toegerekend aan de onderhoudsnorm.
Dit resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 3.313 (2024: € 3.099).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 3.618 (2024: € 3.649).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 3.467 (2024: € 3.796).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonpunt heeft als uitgangspunt de bedragen gehanteerd die in de meerjarenbegroting 2026 - 2030 op marktwaardecomplexniveau zijn opgenomen. Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 1.129 (2024: € 1.133).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 1.129 (2024: € 1.143).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 1.129 (2024: € 1.174).

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

Woonpunt heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025
Streefhuurbeleid met gemiddeld 80% onder de tweede aftoppingsgrens	Woonpunt kiest er voor om niet de maximaal mogelijke huur te kiezen.
Onderhoudsnorm	De onderhoudsnorm is gebaseerd op een 60 jarige onderhoudsbegroting inclusief toegerekende investeringen voor ingrijpende verbouwingen. Waarbij een splitsing is gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Beheerlasten	De beheerlasten zijn gebaseerd op een 15 jarige inrekening in de meerjarenbegroting. Hierbij is een splitsing gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Discontovoet	De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan de voorgeschreven disconteringsvoet.

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

5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

5.6.2 Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

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

5.6.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.6.4 Leningen u/g

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

5.6.5 Derivaten

Doorzak derivaten

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

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

5.6.6 Overige vorderingen

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

5.6.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.7 Voorraad

5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

5.7.2 Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

5.7.3 Overige voorraden

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

5.8 Vorderingen

5.8.1 Huurdebiteuren

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

5.8.2 Overheid t/m 5.8.6 Overlopende activa

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

5.9 Liquide middelen

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

5.10 Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.11 Voorzieningen

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

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

Voorziening voor pensioenen

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1%. Op 31 december 2025 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126,4% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonpunt heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.11.3 Voorziening reorganisatie

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

5.11.4 Overige voorzieningen

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

- *Uitgestelde beloningen* : Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van 10-jaars staatsobligaties per balansdatum 2,92% (2024: 2,36%) genomen.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget* : Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte onttrekkingen aan het loopbaanontwikkelingsbudget. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde rente van de leningportefeuille inclusief derivaten 3,19% (2024: 3,20%) genomen.
- *Generatiepact* : Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van het verschil tussen 80% werken en 90% salaris gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen de blijfkans en de deelnamekans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van 10-jaars staatsobligaties per balansdatum 2,92% genomen.

5.12 Langlopende schulden

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

5.13 Leasing

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

5.14 Kortlopende schulden

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

5.15 Financiële instrumenten

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

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

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 5% voor lage middeninkomens bij een huur van € 350 meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1% (inflatie 2025 van 3,1% + 1%).

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

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

Hierbij wordt een splitsing gemaakt in kosten met betrekking tot:

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

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Onderhoudslasten

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

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

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

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

6.3.6 Overige bedrijfslasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5 Resultaat deelnemingen

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

6.6 Belastingen

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

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

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

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

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Doelstellingen risico beheer

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

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

Woonpunt maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge instrumenten) kostprijshedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2025 € 0,6 miljoen negatief (31-12-2024: € 0,9 miljoen negatief).

De reële waarde van de leningen wordt intern bepaald. Deze reële waarden worden regelmatig afgestemd met (i) de marktwaarden zoals deze worden opgegeven door de banken en (ii) met onze onafhankelijke treasury adviseur. De waardering (bepaling van de marktwaarden) van de derivatenportefeuille van Woonpunt wordt intern uitgevoerd en afgestemd met onze externe treasury adviseur.

Woonpunt heeft per ultimo 2025 in totaal 2 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 11,0 miljoen.

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

Breakclausules derivaten

Woonpunt heeft geen derivaten die break clausules bevatten.

Samenstelling en omvang derivatenportefeuille (soorten, tegenpartij)

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

Tegenpartij	Soort	Hoofdsom (x € 1.000)
ING	Interest Rate Swaps	11.000
		<u>11.000</u>

Per 31 december 2025 heeft Woonpunt geen derivaten met break clausules en alleen derivaten met een effectieve hedge. Derhalve hoeft Woonpunt geen buffer aan te houden om een rentedaling op te vangen.

Geen transacties gedaan in strijd met beleidsregels

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

Risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Woonpunt onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonpunt is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markrentes te volgen. Woonpunt maakt gebruik van vastrentende financiële instrumenten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

In combinatie met de operationele kasstroom, de kredietlimiet en de te verkrijgen borgingsruimte beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2025 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	31-dec-2025
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	2.654
Kredietlimiet	9.000

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

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

De verval kalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde in verhuurde staat

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

	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)
Gemiddelde markthuur	+ 1%	3.909
	- 1%	-4.497
Leegwaarde	+ 1%	11.000
	- 1%	-10.855
Mutatiegraad	+ 1%	56.523
	- 1%	-63.516
Disconteringsvoet	+ 1%	-190.319
	- 1%	306.574

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.2 Verwerking fiscaliteit

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

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

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

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-dec-2025	31-dec-2024
10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Overige zaken in exploitatie	1.299	150
Gebouwen	6.041	6.349
Inventaris	243	270
Vervoersmiddelen	5	5
Automatisering	333	355
	7.921	7.129

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

	Overige zaken in exploitatie	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totale (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	2025	2025	2025
Stand per 1 januari			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	152	11.077	11.229
Cumulatieve afschrijvingen	-2	-4.099	-4.100
Boekwaarden	150	6.979	7.129
Mutaties:			
Investeringen	1.168	181	1.348
Desinvesteringen	0	-26	-26
Afschrijvingen	-19	-537	-556
Afschrijvingen desinvesteringen	0	26	26
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
Sub-totaal mutaties	1.149	-357	792
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.319	11.232	12.552
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-21	-4.610	-4.631
Boekwaarden	1.299	6.622	7.921

Afschrijvingen

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

Verzekeringen

Kantoorpand

Het kantoorgebouw is verzekerd op basis van uitgebreide dekking. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2026 € 12,2 miljoen (1 januari 2025: € 12,6 miljoen).

Inventarissen

De inventarissen van de kantoorgebouwen en de voorraad onderhoudsmaterialen, met uitzondering van de telecomapparatuur, zijn verzekerd op basis van een uitgebreide brandverzekering. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2026 € 1,8 miljoen (1 januari 2025: € 1,8 miljoen). Dit is dekkend voor de inventaris van Woonpunt.

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

10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

31-dec-2025

31-dec-2024

10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

2.060.494

1.947.882

10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

202.455

183.296

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Stand per 1 januari				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.016.577	984.489	123.270	120.503
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	956.497	883.649	70.994	60.206
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-25.193	-28.465	-10.968	-10.976
Boekwaarden	1.947.882	1.839.672	183.296	169.734
Mutaties:				
Investeringen (inclusief aankoop)	65.319	41.489	2.359	1.206
Desinvesteringen:				
* Verrijgings- of vervaardigingsprijs	-10.303	-7.546	-2.917	-293
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	-817	-5.576	-241	-675
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	3.183	-1.026	1.539	0
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen:				
* Verrijgings- of vervaardigingsprijs	19.990	0	9.366	0
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	0	0	0	0
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-4.382	0	-1.157	0
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:				
* Verrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-1.854	0	1.854
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	0	-697	0	697
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	0	845	0	-845
Mutatie waardering op marktwaarde				
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	37.351	79.122	8.627	10.766
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	2.270	3.454	1.582	852
Overige waardeveranderingen van mva	0	0	0	0
Totaal mutaties	112.612	108.210	19.159	13.562
Stand per 31 december				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.091.583	1.016.577	132.078	123.270
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	993.032	956.497	79.381	70.994
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-24.121	-25.193	-9.004	-10.968
Boekwaarden	2.060.494	1.947.882	202.455	183.296

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2025 17.593 (31-12-2024: 17.508) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is, conform de laatst ontvangen aanslag BSGW peildatum 01-01-2025, in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 3.341 miljoen (2024 peildatum 01-01-2024: € 3.005 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2025	2025
Stand per 1 januari	1.947.882	183.296
Voorraadmutaties	11.629	9.333
Objectgegevens:		
- WOZ-waarde	-3.243	-246
- Contracthuur	42.191	3.375
- Maximale huur	22.833	73
- Overig	210	-205
Parameterwijzigingen:		
- Leegwaarde	42.354	6.022
- Disconteringsvoet	-32.918	904
- Exit yield	1.214	676
- Reguliere huurstijging	-18.865	-1.021
- Markthuur	18.933	393
- Instandhouding en mutatieonderhoud	1.905	-42
- Overdrachtskosten	20.015	288
Overig	6.355	-392
Stand per 31 december	2.060.494	202.455

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkosten-stijging	Leegwaarde-stijging
2026	2,60%	4,20%	4,20%	4,00%
2027	2,20%	3,30%	3,30%	2,00%
2028	2,20%	3,30%	3,30%	2,00%
2029	2,20%	3,30%	3,30%	2,00%
2030	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2031 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes.
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Ja(Stijging: Ja)	Prijsinflatie	-/ 0,2% en +/- 1,4%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	3,00% - 13,00%
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2,0% - 4,0%	2,0% - 5,0%
	Disconteringsvoet	Ja	5,99% - 8,67%	4,54% - 18,00%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	Regulier 0%-57%	Regulier 4%-44%
			Studenten 0%-57%	Studenten 4%-45%
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 458 - € 2.694	€ 62 - € 3.267
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt
	Erfpacht	nvt	nvt	nvt
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt
BOG/MOG	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt
	Markthuur(stijging)	Ja(Stijging: Ja)	Prijsinflatie	2,0% en 2,9%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	0,5% - 16,5%
	Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
	Disconteringsvoet	Ja	9,99%-10,90%	3,00% - 15,50%
	Mutatie- en verkoopkans	Nee	nvt	nvt
	Onderhoud m2 BVO	Nee	€ 7,69 - € 9,35	€ 7,69 - € 9,35
	Mutatie onderhoud m2 BVO	Nee	€ 13,15 - € 57,61	€ 13,15 - € 57,61
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt
Schematische vrijheid	Ja	nvt	nvt	
Parkeergelegenheden	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt
	Markthuur(stijging)	Ja(Stijging: Ja)	Prijsinflatie	-/ 0,2% en +/- 1,4%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	6,75% - 8,75%
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2,0% - 2,6%	2,0% - 5,0%
	Disconteringsvoet	Ja	8,26% - 8,35%	7,15% - 8,75%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	4,11% - 12,47%	5,75% - 12,75%
	Onderhoud	Ja	€ 71 - € 239	€ 63 - € 261
	Mutatie onderhoud	Nee	nvt	nvt
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt
	Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Intramuraal zorgvastgoed	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt
	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Prijsinflatie	2,0% - 2,9%
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	5,00% - 8,23%
	Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
	Disconteringsvoet	Ja	8,99% - 9,83%	5,00% - 7,20%
	Mutatie- en verkoopkans	Nee	nvt	nvt
	Onderhoud	Nee	€ 12,42	€ 12,42
	Mutatie onderhoud	Nee	€ 22,98 - € 39,65	€ 22,98 - € 39,65
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
Schematische vrijheid	Ja	geen norm	Lineaire huur	
Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	

Toelichting
Schematische vrijheid

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

Markthuur

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 vvo per jaar	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 128	€ 2	€ 40	€ 79
Hoogste waarde	€ 1.950	€ 380	€ 135	€ 194
Gemiddelde waarde	€ 861	€ 97	€ 95	€ 144

Exit Yield

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	3,00%	0,50%	6,75%	5,00%
Hoogste waarde	13,00%	16,50%	8,50%	8,23%
Gemiddelde waarde	6,82%	7,23%	7,21%	6,09%

Leegwaarde

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	€ 10.500	nvt	€ 5.000	nvt
Hoogste waarde	€ 622.098	nvt	€ 22.500	nvt
Gemiddelde waarde	€ 221.778	nvt	€ 17.107	nvt

Disconteringsvoet

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	4,54%	3,00%	7,15%	5,00%
Hoogste waarde	18,00%	15,50%	8,75%	7,20%
Gemiddelde waarde	7,89%	7,20%	7,65%	6,05%

Mutatie en verkoopkans

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	4,00%	nvt	5,75%	nvt
Hoogste waarde	45,00%	nvt	12,75%	nvt
Gemiddelde waarde	9,24%	nvt	9,07%	nvt

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 bvo
Laagste waarde	€ 62	€ 7,69	€ 63	€ 12,42
Hoogste waarde	€ 3.267	€ 9,35	€ 261	€ 12,42
Gemiddelde waarde	€ 1.224	€ 8,62	€ 166	€ 12,42

Verzekeringen

Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2025 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 15.373 eenheden. De eenheden die deel uitmaken van een VVE zijn via een eigen opstalpolis, afgesloten door de VVE, verzekerd.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2025 € 1.565,1 miljoen (ultimo 2024 € 1.375,8 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

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

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

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

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

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

Effect op beleidswaarde:	"Mutatie" t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde (x € 1.000)	Procentuele impact
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	92.398	5,9%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-60.732	-3,9%

Marktwaarde versus beleidswaarde:

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	(x € 1.000,-)
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	2.060.494	202.455
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	20.681	1.279
Betaalbaarheid (huren)	-389.430	-21.454
Kwaliteit (onderhoud)	-635.118	-43.436
Beheer (beheerkosten)	-92.981	-1.527
Disconteringsvoet	438.922	25.260
Totaal	<u>-657.927</u>	<u>-39.878</u>
Beleidswaarde	1.402.567	162.577

10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

21.819

23.411

Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen:		(x € 1.000,-)	
		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
		2025	2024
Stand per 31 december voorgaand jaar			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		32.954	10.347
Cumulatieve waardeverminderingen		-9.543	-2.378
Boekwaarden		23.411	7.969
Mutaties			
Investerings		34.531	24.930
Desinvesteringen		-404	0
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen		-29.356	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie		963	14.226
Afwaardering		-7.327	-23.713
Totaal mutaties		-1.593	15.443
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		35.278	32.954
Cumulatieve waardeverminderingen		-13.460	-9.543
Boekwaarden		21.819	23.411

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). In de periode 2026 t/m 2030 zal naar verwachting 15 projecten (767 eenheden) in gebruik worden genomen.

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.3.1 Deelnemingen	31-dec-2025	31-dec-2024
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	105	104
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	6.042	4.446
Totaal deelnemingen	6.147	4.550

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-dec-2025
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	5
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	125
			0

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2025' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2025.

Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2025	2024
Stand per 1 januari	0	0
Af: Waardeverandering deelneming	0	0
Stand per 31 december	0	0

Deze vereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de deelnemers middels het ontwikkelen en beheren van een website welke het woningaanbod van de deelnemers gezamenlijk profileert aan de woningzoekenden. Deze vereniging betreft een samenwerkingsverband van 17 woningcorporaties. Het aantal stemmen in de Algemene Leden Vergadering is afhankelijk van het aantal vho's van de betreffende woningcorporatie. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing.

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2025	2024
Stand 1 januari	104	70
Dividenduitkering	0	0
Aandeel resultaat deelneming	2	33
Stand per 31 december	105	104

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

Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	2025	2024
Stand per 1 januari	4.446	3.560
Aandeel resultaat	1.595	886
Stand per 31 december	6.042	4.446

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

10.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-dec-2025	31-dec-2024
Lening u/g Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	182	182
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182

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

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

Het verloop van deze lening is als volgt:	2025	2024
Stand per 31 december		
Oorspronkelijke hoofdsom	182	182
Aflossing lening u/g	0	0
Voorziening waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Stand per 31 december	182	182

10.3.3 Latente belastingvorderingen**31-dec-2025****31-dec-2024****Stand per 31 december**

Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	2.132	2.450
Actieve belastinglatentie verlofuren	173	141
Actieve belastinglatentie Nedereind	263	263
Totaal latente belastingvorderingen	2.568	2.853

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de onder de activa en passiva opgenomen bezittingen en schulden. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot het onroerend goed. Daarom is voor deze post een latentie gevormd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering per 31 december 2025 bedraagt 9,6 jaar.

De in 2019 tot en met 2025 niet in aftrek genomen rente bedraagt totaal € 108,6 miljoen. Op basis van de verwachte resultaten in de begrotingsperiode en de rentelasten is de verwachting dat ook in de toekomstige jaren een deel van de rente niet aftrekbaar zal zijn. Daarom is voor de niet in aftrek genomen rente geen latentie gevormd.

Latentie betreffende afschrijvingspotentieel

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

De latentie betreffende afschrijvingspotentieel is als volgt te specificeren:	2025	2024
Fiscale waarde afschrijvingspotentieel per 31 december	10.631	12.469
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,38% (2024: 2,38%)	8.263	9.494
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2024: 25,8%)	<u>2.132</u>	<u>2.450</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 217 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De looptijd van de latentie is 9,6 jaar.		

Latentie betreffende verlofuren

De latentie betreft het verschil tussen de commerciële en fiscale verwerking verlofuren.

De latentie betreffende verlofuren is als volgt te specificeren:	2025	2024
Fiscale waarde verlofuren per 31 december	671	547
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,38% (2024: 2,38%)	671	547
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2024: 25,8%)	<u>173</u>	<u>141</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 173 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De looptijd van de latentie is 1 jaar.		

Latentie betreffende Nedereind

De latentie betreft het verschil tussen de commerciële en fiscale verwerking Nedereind. Als gevolg van het fiscaal niet accepteren van de afwaardering Nedereind is met ingang van 2023 de latentie Nedereind gevormd.

De latentie betreffende Nedereind is als volgt te specificeren:	2025	2024
Fiscale waarde Nedereind per 31 december	1.018	1.018
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,38% (2024: 2,38%)	1.018	1.018
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2024: 25,8%)	<u>263</u>	<u>263</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 263 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De looptijd van de latentie is 1 jaar.		

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

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

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Vershil	Nominale waarde latentie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.262.949	1.615.224	647.725	167.113
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	22.441	112.597	-90.156	-23.260
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	7.921	9.446	-1.525	-394
Rentelasten (ATAD)	0	108.616	-108.616	-28.023
	<u>2.293.311</u>	<u>1.845.882</u>	<u>447.428</u>	<u>115.436</u>

(x € 1.000,-)

10.3.4 Leningen u/g**31-dec-2025****31-dec-2024**

Het betreft de volgende leningen:

Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	410	445
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	358	399
Leningen u/g Nedereind B.V.	0	0
Totaal leningen u/g	767	844

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	2025	2024
Stand per 1 januari	844	916
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-35	-33
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-41	-39
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Stand per 31 december	767	844

Het aandeel van de leningen u/g met een looptijd korter dan 1 jaar is € 80.

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:				
	Corioveste II De Heugden	Corioveste III De Heugden	Nedereind B.V.	Totaal
Hoofdsom leningen	748	760	240	1.748
Af: aflossingen ontvangen in boekjaar	-35	-41	0	-76
Af: aflossingen voorgaande jaren	-304	-360	-240	-905
Bij/Af: waardeverandering verstrekte lening	0	0	0	0
Stand per 31 december	410	358	0	767

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

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

Hypothecaire lening u/g Nedereind B.V.

Op 4 februari 2009 is een leningovereenkomst met een recht van hypotheek gesloten tussen de schuldeiser Woonpunt en schuldenaar Nedereind B.V. voor een bedrag ad € 750.000 met een rente van 5%. De hypothecaire lening kent geen vaste looptijd. De looptijd van de hypothecaire lening loopt door tot en met de dag dat Nedereind de gronden die als zekerheid bij de hypothecaire lening zijn verstrekt heeft verkocht en geleverd. De hypothecaire lening is in 2017 door Woonpunt opgeëist en heeft een rechtszaak geopend tegen Nedereind B.V. De kantonrechter heeft Woonpunt in het gelijk gesteld, maar Nedereind B.V. is in hoger beroep gegaan bij de Rechtbank in 's Hertogenbosch. In februari 2022 is Nedereind B.V. door het gerechtshof 's Hertogenbosch in ongelijk gesteld. Naar aanleiding hiervan is een bij de notaris gestald bedrag van € 123.000 uitbetaald aan Woonpunt. Begin 2023 is Nedereind B.V. failliet verklaard. Woonpunt is momenteel in overleg met de curator om vast te stellen of er nog ontvangsten verwacht kunnen worden. Uit voorzichtigheid zijn voorsnog de te ontvangen bedragen voor de restant hoofdsom, de verschuldigde rente en de provisie volledig voorzien. Voor de actuele status wordt verwezen naar paragraaf 11.11 "Gebeurtenissen na balansdatum".

	31-dec-2025	31-dec-2024
10.3.5 Derivaten	73.372	77.659

Het verloop van derivaten is als volgt:	2025	2024
Stand per 01 januari:		
Derivaten a.g.v doorzak	63.991	67.788
Derivaten a.g.v afkoop	13.668	14.170
Totaal	77.659	81.958
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. doorzak	0	0
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. afkoop	0	0
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. doorzak	-3.786	-3.797
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. afkoop	-501	-502
Stand per 31 december:		
Derivaten a.g.v doorzak	60.205	63.991
Derivaten a.g.v afkoop	13.167	13.668
Totaal derivaten	73.372	77.659

Het aandeel van de derivaten met een looptijd korter dan 1 jaar is € 4.143.

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

(x € 1.000,-)

10.3.6 Overige vorderingen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Starters Renteregeling	40	70
Waarborgsom	19	19
Totaal overige vorderingen	60	89

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per 1 januari	89	104
Mutaties in het boekjaar:		
Starters Renteregeling	-30	-15
Waarborgsom	0	0
Stand per 31 december	60	89

Starters Renteregeling

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

Waarborgsom

De waarborgsom betreft de in 2023 betaalde waarborg Beersdalweg 104.

VLOTTENDE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.4 VOORRADEN**31-dec-2025****31-dec-2024****10.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop****622****620**

	2025	2024
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:		
Stand per 1 januari	620	619
Mutaties		
Investerings	2	2
Desinvesteringen	0	0
Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	0	0
Totaal mutaties	2	2
Stand per 31 december	622	620

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

Waardeverandering

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

10.4.2 Overige voorraden**31-dec-2025****31-dec-2024**

Voorraad onderhoudsmaterialen

137

145

Totaal overige voorraden**137****145**

(x € 1.000,-)

10.5 VORDERINGEN**10.5.1 Huurdebiteuren**

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
<i>Huurachterstanden</i>		
Zittende huurders	1.130	1.141
Vertrokken huurders	406	284
	<u>1.536</u>	<u>1.426</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Zittende huurders	542	660
Vertrokken huurders	2.294	2.055
	<u>2.836</u>	<u>2.715</u>
<i>Af: voorziening huurdebiteuren</i>		
Zittende huurders	-273	-226
Vertrokken huurders	-2.520	-2.062
	<u>-2.794</u>	<u>-2.287</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>1.578</u>	<u>1.853</u>

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 0,87% (in 2024 was dit 0,93%).

De voorziening voor dubieuze debiteuren is bepaald op basis van de collectief statische methode van de vorderingen.

De onttrekking uit de voorziening betreffen niet verhaalbare vorderingen tot en met 2025. De hoogte is bepaald op basis van een ouderdomsanalyse van de vorderingen en vorderingen ondergebracht bij deurwaarders.

Het verloop van de voorziening huurdebiteuren is als volgt:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per 1 januari	2.287	2.513
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-513	-360
Bij: Dotatie boekjaar	1.019	135
Stand per 31 december	<u>2.794</u>	<u>2.287</u>

10.5.2 Overheid

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Vorderingen op gemeenten	674	23
Totaal vorderingen op overheid	<u>674</u>	<u>23</u>

10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	486	287
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>486</u>	<u>287</u>

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	85
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	486	202
Stand per 31 december	<u>486</u>	<u>287</u>

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

10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Vennootschapsbelasting	1.465	1.909
Belastingen en premies sociale verzekering	<u>1.465</u>	<u>1.909</u>

10.5.5 Overige vorderingen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Overige vorderingen	60	19
Totaal overige vorderingen	<u>60</u>	<u>19</u>

10.5.6 Overlopende activa

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Vooruitbetaalde bedragen	971	0
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouville	508	484
Te vorderen inzake schades	171	0
Te vorderen rente	80	136
Nog te ontvangen Scharwijerveld	43	21
Overige posten	19	172
Totaal overlopende activa	<u>1.791</u>	<u>813</u>

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

(x € 1.000,-)

10.6 LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Kas	1	1
Rekening-courant	681	9.777
Spaartegoeden	1.972	2.157
Totaal liquide middelen	<u>2.654</u>	<u>11.935</u>

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking.

10.7 GROEPSVERMOGEN*10.7.1 Eigen vermogen*

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

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.071,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2024: €1.029,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Woonpunt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 698 miljoen. Dit impliceert dat circa 45% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit en aannames die ten grondslagen liggen aan de berekening van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

10.8 VOORZIENINGEN	31-dec-2025	31-dec-2024
10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2025	2024
Saldo per 1 januari	12.431	10.691
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	20.239	22.764
Af: Onttrekking in het boekjaar	-17.953	-21.025
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.717	12.431

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

10.8.2 Overige voorzieningen	31-dec-2025	31-dec-2024
Voorziening uitgestelde beloningen	245	283
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	312	396
Voorziening generatiepact	95	0
Totaal overige voorzieningen	652	679
10.8.2.1 Voorziening uitgestelde beloningen	2025	2024
Saldo per 1 januari	283	266
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	0	38
Af: Onttrekking in het boekjaar	-39	-20
Totaal voorziening uitgestelde beloningen	245	283

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubileauitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2025 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,92%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 20 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

(x € 1.000,-)

10.8.2.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	2025	2024
Saldo per 1 januari	396	394
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	0	14
Af: Onttrekking in het boekjaar	-84	-12
Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	312	396

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van het loopbaanontwikkelingsbudget waar werknemers van Woonpunt op grond van CAO-bepalingen recht op hebben. Bij het bepalen van deze voorziening wordt rekening gehouden met het personeelsbestand per 31-12-2025. De contante waarde van de voorziening is bepaald op basis van een onttrekking gebaseerd op een gemiddelde onttrekking van afgelopen vijf jaar, een gehanteerde disconteringspercentage van 3,19% en een indexering van 2,32%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 27 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.2.3 Voorziening generatiepact	2025	2024
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	95	0
Af: Onttrekking in het boekjaar	0	0
Totaal voorziening generatiepact	95	0

Deze voorziening komt voort uit de wijziging RJ-271 (RJ-uiting 2024-17) en betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde regeling generatiepact van het personeelsbestand per 31-12-2025 en rekening met een geschatte blijfkans en een geschatte deelnamepercentage. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,92%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 30 Binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nieuwe voorziening betreft als gevolg van de geringe hoogte geen stelselwijziging.

10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

10.9.1 Leningen overheid	31-dec-2025	31-dec-2024
Leningen overheid	462	495
Totaal leningen overheid	462	495
10.9.2 Leningen kredietinstellingen	31-dec-2025	31-dec-2024
Leningen kredietinstellingen	693.013	661.867
Totaal leningen kredietinstellingen	693.013	661.867

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

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	33	2.116	2.149
Opgenomen onder schulden op lange termijn	495	661.867	662.362
Totaal	528	663.983	664.511
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	55.000	55.000
Totaal gestorte leningen	0	55.000	55.000
Af: Aflossing	33	1.926	1.959
Af: Vrijval op agio lening Vestia	0	191	191
Totaal aflossingen	33	2.117	2.149
Stand per 31 december	495	716.867	717.362
Opgenomen onder schulden op korte termijn	33	23.854	23.886
Opgenomen onder schulden op lange termijn	462	693.013	693.475

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

Zekerheden

Er is hypotheek gevestigd op ons bezit in de gemeente Eijsden-Margraten ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten. In ruil daarvoor verstrekt de gemeente leningen, of staat zij garant voor leningen welke Woonpunt heeft aangetrokken voor de financiering van activiteiten in de gemeente Eijsden-Margraten. Het totale leningbedrag dat onder deze hypothecaire zekerheid valt bedraagt ultimo 2025: € 27 miljoen. Voor de niet-DAEB leningenportefeuille van € 19,9 miljoen is eveneens hypothecaire zekerheid verstrekt. Deze zekerheid bestaat uit een hypotheek op een deel van ons niet-DAEB bezit. De overige leningen zijn aangetrokken onder borgstelling van het WSW (€ 670,5 miljoen).

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

Specificaties leningenportefeuille

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2025					
	Agio leningruil Vestia	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	0	21.927	0	0	21.927
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	0	62.606	11.000	12.000	85.606
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	0	137.967	0	0	137.967
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	0	37.795	0	0	37.795
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	0	9.000	0	0	9.000
Looptijd langer dan 20 jaar	0	307.474	0	110.000	417.474
Subtotaal per 31 december 2025 exclusief agio leningruil Vestia		576.769	11.000	122.000	709.769
Looptijd langer dan 20 jaar	7.593				7.593
Totaal per 31 december 2025 inclusief agio leningruil Vestia	7.593	576.769	11.000	122.000	717.362

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2024					
	Agio leningruil Vestia	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	0	152	0	0	152
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	0	79.228	11.000	0	90.228
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	0	73.750	0	12.000	85.750
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	0	53.396	0	0	53.396
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	0	527	0	0	527
Looptijd langer dan 20 jaar	0	316.674	0	110.000	426.674
Subtotaal per 31 december 2024 exclusief agio leningruil Vestia		523.727	11.000	122.000	656.727
Looptijd langer dan 20 jaar	7.784				7.784
Totaal per 31 december 2024 inclusief agio leningruil Vestia	7.784	523.727	11.000	122.000	664.511

Vastrentende leningen	31-dec-2025	31-dec-2024
Restschuld	576.769	523.727
Gemiddelde rente	3,01%	3,00%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	21,69	24,06

Leningen met variabele rente	31-dec-2025	31-dec-2024
Restschuld	11.000	11.000
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	2,36%	3,79%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	4,88%	4,88%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	1,65	2,67

Basisrente-leningen	31-dec-2025	31-dec-2024
Restschuld	122.000	122.000
Gemiddelde rente	3,99%	3,92%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	31,06	32,07

Totaal	31-dec-2025	31-dec-2024
Restschuld	709.769	656.727
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	3,17%	3,18%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,19%	3,20%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)	22,99	25,19
Reële waarde	667.377	701.578

Rente	31-dec-2025	31-dec-2024
Roll over/VHL, bandbreedte -/-0,598% en 2,506%	11.000	11.000
0% - 1%	55.573	55.914
1% - 2%	44.297	44.329
2% - 3%	142.535	127.709
3% - 4%	308.011	288.503
4% - 5%	94.648	74.705
Meer dan 5%	53.705	54.567
Totaal	709.769	656.727

Renteherzieningsperiode	31-dec-2025	31-dec-2024
Geen	576.274	523.200
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden	11.000	11.000
Van 1 tot 5 jaar	122.495	122.000
Van 5 tot 10 jaar	0	527
Meer dan 10 jaar	0	0
Totaal	709.769	656.727

Specificaties derivatenportefeuille

Nominale waarde en eindjaar	31-dec-2025	31-dec-2024
	Nominale waarde	Nominale waarde
Eindjaar 2026	0	0
2027 - 2036	11.000	11.000
Eindtotaal	11.000	11.000

Naar geldgever	31-dec-2025	31-dec-2025
	Nominale waarde	Marktwaarde
ING	11.000	-617
Totaal	11.000	-617

Naar ingangsjaar	31-dec-2025	31-dec-2024
	Lopend	11.000
Totaal	11.000	11.000

Effectiviteit

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

Reële waarde

De waardering (bepaling van de marktwaarde) van de leningenportefeuille van Woonpunt is de contante waarde gebaseerd op de Euriborcurve (6M, 3M of 1W). Hierbij zijn de leningen gewaardeerd tot aan het eerstvolgende evenement (spreadherziening, renteherziening of eindaflossing). Bij de basisrenteleningen is de contante waarde van de basisrente tot einde looptijd meegenomen. Bij het contant maken is rekening gehouden met een liquiditeitsopslag. Deze liquiditeitsopslag is gebaseerd op de markttarieven ultimo 2025.

10.9.3 Novaties	31-dec-2025	31-dec-2024
Novaties	56.563	60.205
Novaties	56.563	60.205
Het verloop van de novaties is als volgt:	2025	2024
Stand per 1 januari		
Opgenomen onder schulden op korte termijn	3.786	3.797
Opgenomen onder schulden op lange termijn	60.205	63.991
Totaal	63.991	67.788
Mutaties:		
Af: Vrijval	-3.786	-3.797
	-3.786	-3.797
Stand per 31 december	60.205	63.991
Opgenomen onder schulden op korte termijn	3.642	3.786
Opgenomen onder schulden op lange termijn	56.563	60.205

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

10.9.4 Overige schulden	31-dec-2025	31-dec-2024
Waarborgsommen (inclusief rente waarborgsommen)	83	70
Totaal overige schulden	83	70

10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

(x € 1.000,-)

10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	23.886	2.149
Aflossingsverplichting novaties	3.642	3.786
Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden	<u>27.529</u>	<u>5.935</u>

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

10.10.2 Schulden aan leveranciers

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Schulden aan leveranciers	10.669	3.405
Totaal schulden aan leveranciers	<u>10.669</u>	<u>3.405</u>

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

10.10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	59
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>0</u>	<u>59</u>

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	0	0
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	0	59
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>59</u>

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonheffing	708	592
Sociale lasten	283	246
Omzetbelasting	8.653	7.049
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	<u>9.644</u>	<u>7.886</u>

10.10.5 Overige schulden

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Totaal overige schulden	<u>1.327</u>	<u>263</u>

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	1.327	263
Stand per 31 december	<u>1.327</u>	<u>263</u>

10.10.6 Overlopende passiva

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

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Nog niet vervallen rente geldleningen	8.660	7.739
Vooruitontvangen huren	2.069	1.827
Nog te betalen onderhoudskosten	2.024	1.280
Vooruitontvangen subsidies	1.768	1.717
Nog niet opgenomen verlofuren	671	547
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouvelle B.V.	508	484
Nog te betalen inzake shades	407	42
Nog niet vervallen rente derivaten	174	167
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	160	153
Nog te betalen kosten algemeen beheer	83	3
Nog te betalen personeelskosten	24	17
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	135	94
Totaal overlopende passiva	<u>16.684</u>	<u>14.070</u>

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

10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

(x € 1.000,-)

10.11.1 Operational leases

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

Te betalen binnen één jaar	408
Te betalen tussen één en vijf jaar	1.335
Te betalen na vijf jaar	0

10.11.2 Investeringsverplichtingen

Per balansdatum heeft Woonpunt voor 7 nieuwbouwprojecten, 7 renovatie projecten en 4 slooprojecten verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 162,0 miljoen. Van deze verplichting is € 107,8 miljoen ten laste van 2025 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2025 resteert een verplichting van € 54,1 miljoen.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 1,59 miljoen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

10.11.4 Heffing Saneringsfonds

Woonpunt zal tot en met 2030 naar verwachting in totaal € 0 moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Over 2025 is geen saneringsheffing geheven.

10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variable lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonpunt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 0,17 miljoen) en het gecommiteerde obligo middels een obligolening van € 16,1 miljoen.

Woonpunt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 7,1 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonpunt het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken.

10.11.6 Bankgaranties

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

10.11.7 Ketenaansprakelijkheid

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

10.11.8 Overname verplichting

In een driepartijenovereenkomst met Triodos Bank N.V. en de Coöperatieve Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht U.A., heeft Woonpunt zich verplicht om, indien daartoe door de bank wordt verzocht, het complex van Vernieuwend Wonen inclusief de gemeenschappelijke voorzieningen en grond aan te kopen en over te nemen. Het complex bestaat uit 79 woningen en gemeenschappelijke ruimten. Overname zal plaatsvinden tegen schuldrest met een maximum van 11 x de jaarhuur. De verwachte overnameprijs is € 3,9 miljoen.

10.11.9 Fiscale eenheid vennootschapsbelasting en btw:

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

10.11.10 Slimmer kopen

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

10.11.11 Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)

Op basis van de "Wet minimumbelasting 2024" die is gebaseerd op de zogenaamde Pijler 2 model rules van de OESO, zijn A1382 Nederlandse ondernemingen met een (geconsolideerde) groepsomzet van meer dan € 750 miljoen verplicht een toelichting op te nemen over de gevolgen van deze wetgeving voor hun belastingpositie. De geconsolideerde jaaromzet van Woonpunt ligt ver beneden de genoemde omzetgrens van € 750 miljoen, zodat de regels van de Wet minimumbelasting 2024 op Woonpunt niet van toepassing zijn en kan derhalve een toelichting achterwege blijven.

10.11.12 Claims

Woonpunt heeft geen claims of aansprakelijkheden van aanzienlijke omvang uitstaan.

10.12 VERBONDEN PARTIJEN

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

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

11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

(x € 1.000,-)

2025

2024

In de functionele winst- en verliesrekening worden de kosten gesplitst in direct toerekenbare kosten en indirect toerekenbare kosten. De indirect toerekenbare kosten worden onderverdeeld in personeelskosten en overige bedrijfslasten en middels een kostenverdeelstaat toegerekend naar de individuele winst- en verliesrekening posten.

	2025	2024
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	537	496
Afschrijving overige zaken in exploitatie	19	2
Totale afschrijving	<u>556</u>	<u>497</u>

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

Personeelskosten	2025	2024
Lonen en salarissen inclusief vakantietoeslag	12.873	12.046
Sociale lasten	2.117	1.930
Pensioenpremie	1.502	1.277
Inhuur personeel	2.268	2.810
Overige personeelskosten	1.274	1.035
Toegerekende personeelskosten aan materiële vaste activa	-2.135	-1.503
Totaal personeelskosten	<u>17.899</u>	<u>17.596</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.517	6.392
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.978	8.149
Verkochte vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	95	87
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	172	170
Leefbaarheid	3.137	2.797
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>17.899</u>	<u>17.596</u>

Werknemers

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 203 werknemers (2024: 194) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 190,8 (2024: 181,5). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

Overige bedrijfslasten	2025	2024
Automatiseringskosten	2.795	2.993
Kosten algemeen beheer	2.139	2.100
Huisvestingskosten	1.154	1.048
Advieskosten	961	1.204
Overige exploitatielasten	0	0
Totaal overige bedrijfslasten	<u>7.048</u>	<u>7.345</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.517	2.641
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.569	3.706
Verkochte vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	26	28
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	50	53
Leefbaarheid	886	918
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	<u>7.048</u>	<u>7.345</u>

11.1 Exploitatie vastgoedportefeuille 2025 2024

11.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	123.397	117.392
Af: Huurderving wegens leegstand	-2.682	-2.909
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-486	434

Totaal huuropbrengsten	120.230	114.918
-------------------------------	----------------	----------------

De hogere huuropbrengst ten opzichte van het vorige boekjaar is het saldo van enerzijds de huuropbrengst als gevolg van het tegen huurverhoging uitvoeren van geriefsverbeteringen en anderzijds de mindere opbrengst als gevolg van de verkoop van 7 verhuurgelegenheden bestaand bezit.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Eijsden-Margraten	4.379	4.180
Gulpen-Wittem	2.646	2.781
Heerlen	34.399	33.066
Maastricht	66.673	63.108
Meerssen	744	708
Sittard-Geleen	10.318	10.058
Stein	420	403
Vaals	58	62
Valkenburg aan de Geul	594	552
	120.230	114.918

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten 2025 2024

Overige goederen, leveringen en diensten	6.708	5.570
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	142	117
	6.850	5.686

Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-1	-26
	-1	-26

Saldi te verrekenen met huurders	-482	-230
----------------------------------	------	------

Totaal opbrengsten servicecontracten	6.366	5.430
---	--------------	--------------

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

11.1.3 Lasten servicecontracten 2025 2024

De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	6.226	5.340
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	137	100
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	6.363	5.440

De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	0	0

Totaal lasten servicecontracten	6.363	5.440
--	--------------	--------------

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten 2025 2024

De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten leveringen en diensten	468	537
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	331	189
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	127	144
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	98	107
Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.024	977

De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	6.517	6.392
Overige bedrijfslasten	2.517	2.641
Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.034	9.032

Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.058	10.009
--	---------------	---------------

(x € 1.000,-)

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	17.508	16.261
Planmatig en contractonderhoud	27.658	24.957
Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	45.167	41.218
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	7.978	8.149
Overige bedrijfslasten	3.569	3.706
Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	11.547	11.855
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	56.713	53.073

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Belastingen	6.774	6.752
Verzekeringen	583	428
Kosten algemeen beheer	222	212
Vervolgingskosten	126	89
Verhuurderbijdrage huurcommissie	89	69
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	132	61
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.926	7.611

11.2 Verkocht vastgoed in ontwikkeling	2025	2024
Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit de verkochte nieuwbouwwoningen en voorraad grond en is als volgt te specificeren:		
11.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	760	0
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-400	0
11.2.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	360	0

11.3 Verkoop vastgoedportefeuille	2025	2024
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit verkopen van onroerende en roerende zaken in exploitatie en is als volgt te specificeren:		
11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.964	1.169
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-95	-87
Overige bedrijfslasten	-26	-28
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	-121	-115
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.591	-804
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.252	250

11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille	2025	2024
11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-19.935	-26.640
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-3.715	-12.672
Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-23.650	-39.312
11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	45.813	95.823
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.516	12.070
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.329	107.893

11.5 Overige activiteiten

11.5.1 Opbrengst overige activiteiten	2025	2024
Vergoeding administratie leveringen en diensten	220	41
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	156	151
Opbrengst zendmasten	59	57
Opbrengst warmtewet	49	58
Overige opbrengsten	102	109
Totaal opbrengst overige activiteiten	586	417

Bij het nieuwe ERP-systeem (in werking met ingang van boekjaar 2024) wordt de vergoeding administratie leveringen en diensten in het jaar van afrekening bepaald. Het oude ERP-systeem boekt deze vergoeding in het afrekenjaar. Dit heeft tot gevolg dat éénmalig in 2024 geen vergoeding administratie leveringen en diensten wordt gerealiseerd.

11.5.2 Kosten overige activiteiten	2025	2024
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	611	573
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	611	573
De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	172	170
Overige bedrijfslasten	50	53
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	222	223
Totaal kosten overige activiteiten	833	796

11.6 Overige organisatiekosten	2025	2024
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Accountantskosten	279	273
Obligohoeffing	167	182
Kosten RvC	112	121
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	87	78
Kosten treasury	27	36
Kosten algemeen beheer	0	0
Totaal overige organisatiekosten	672	690

11.7 Leefbaarheid	2025	2024
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	1.034	689
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	3.137	2.797
Overige bedrijfslasten	886	918
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	4.024	3.715
Totaal kosten leefbaarheid	5.057	4.404

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	2025	2024
1. Controle van de jaarrekening	273	249
2. Andere controlewerkzaamheden	22	24
3. Fiscale advisering	0	0
4. Andere niet-controlediensten	0	0
Totale honoraria onafhankelijk accountant	295	273

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonpunt en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

11.8 Financiële baten en lasten

11.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2025	2024
Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0

(x € 1.000,-)

11.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste active behoren en van effecten	2025	2024
Rente lening Corioveste II De Heugden	22	24
Rente lening Corioveste III De Heugden	19	21
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	41	45

11.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025	2024
Rente op uitgezette middelen	154	196
Overige rentebaten	55	32
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	209	228

11.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2025	2024
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	22.229	20.262
Rente afkoop derivaten	501	502
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	132	130
Rente swaps	8	14
Rente op uitgezette middelen	-33	10
Agio overname lening Vestia	-191	-195
Overige rente	25	3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	22.670	20.726

11.9 Belastingen	2025	2024
------------------	------	------

Aansluiting commerciële en fiscaal resultaat:

Het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De afwijkende effectieve belastingdruk ad. -2,1% (2024: 5,2%) wordt veroorzaakt door de fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

	2025		2024	
	Resultaat	Belasting	Resultaat	Belasting
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	55.027	-14.197	88.038	-22.700
Permanente verschillen:				
Deelnemingsvrijstelling	-1.597	412	-920	237
Niet aftrekbaar rentelasten (ATAD)	21.360	-5.511	16.706	-4.310
Gemengde kostenaftrek	49	-13	46	-12
Investeringsaftrek	-16	4	-59	15
Totaal permanente verschillen	19.797	-5.108	15.774	-4.070
Tijdelijke verschillen:				
Afschrijving Vastgoed in exploitatie	-1.667	430	-1.830	472
Afschrijving Materiële vaste activa ten dienste v.d. exploitat	123	-32	101	-26
Verkoopresultaat Vastgoed in exploitatie	-1.369	353	351	-91
Verkoopresultaat Voorraad	0	0	0	0
Fiscaal te activeren bouwrente	1.537	-397	0	0
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.481	640	-694	179
Correctie waardeverandering Vastgoed in exploitatie	-34.289	8.847	-67.674	17.460
Correctie onderhoud-verbetering	-40.902	10.553	-20.470	5.281
Correctie overige personeelskosten	97	-25	72	-19
Totaal tijdelijke verschillen	-78.952	20.370	-90.143	23.257
Belastbare winst / Belasting	-4.128	1.065	13.669	-3.513
Verliesverrekening	0	0	0	0
Belastbaar bedrag / Belasting	-4.128	1.065	13.669	-3.513
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voorgaande boekjaren		-30		-635
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel		-318		-459
Mutatie latentie verlofuren		32		20
Mutatie latentie Nedereind		0		0
Totaal belastingen		750		-4.588

11.10 Resultaat deelnemingen	2025	2024
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	1.595	886
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	2	33
Totaal resultaat deelnemingen	1.597	920

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

11.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Woonpunt heeft per 4 februari 2009 een hypothecaire lening verstrekt aan Nedereind B.V. zoals vermeld onder paragraaf 10.3.4 Leningen u/g. Per 30 januari 2026 zijn de door Nedereind als zekerheid verstrekte gronden verkocht en geleverd aan derden. De opbrengsten zijn ten gunste van Woonpunt ontvangen, waardoor alle balansposten vervallen.

Er zijn geen andere gebeurtenissen na balansdatum.

12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (voor resultaatbestemming)

A C T I V A		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		31-dec-2025	31-dec-2024
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.921	7.129
		7.921	7.129
Vastgoedbeleggingen	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	2.060.494	1.947.882
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	202.455	183.296
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	21.819	23.411
		2.284.768	2.154.589
Financiële vaste activa	10.3 / 14.3.1		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1.1	1.802	379
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.1.2	7.582	7.582
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Andere deelnemingen		0	0
Latente belastingvorderingen	10.3.3	2.568	2.853
Leningen u/g	10.3.4	767	844
Derivaten	10.3.5	73.372	77.659
Overige vorderingen	10.3.6	60	89
		86.333	89.589
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	10.4 / 14.3.2		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.3.2.1	273	273
Overige voorraden	10.4.2	137	145
		410	418
Vorderingen	10.5 / 14.3.2		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.578	1.853
Overheid	10.5.2	674	23
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	486	287
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	1.465	1.909
Overige vorderingen	10.5.5	60	19
Overlopende activa	14.3.2.2	1.262	298
		5.526	4.389
Liquide middelen	14.3.3	661	9.697
T O T A A L A C T I V A		2.385.618	2.265.810

BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A		31-dec-2025	31-dec-2024
EIGEN VERMOGEN	14.3.4		
Herwaarderingsreserve	14.3.4.1	1.071.680	1.029.452
Overige reserves	14.3.4.2	426.454	385.231
Resultaat boekjaar	14.3.4.2	55.776	83.451
		1.553.910	1.498.134
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	14.717	12.431
Overige voorzieningen	10.8.2	652	679
		15.368	13.110
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9 / 14.3.5		
Leningen overheid	10.9.1	462	495
Leningen kredietinstellingen	10.9.2 / 14.3.5	692.416	661.270
Novaties	10.9.3	56.563	60.205
Overige schulden	10.9.4	83	70
		749.523	722.039
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10 / 14.3.6		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	27.529	5.935
Schulden aan leveranciers	10.10.2	10.669	3.405
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.6.1	1.472	1.392
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	0	59
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	9.644	7.886
Overige schulden	10.10.5	1.327	263
Overlopende passiva	14.3.6.2	16.175	13.585
		66.816	32.526
T O T A A L P A S S I V A		2.385.618	2.265.810

13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		2025	2024
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	120.230	114.918
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	6.366	5.430
Lasten servicecontracten	11.1.3	-6.363	-5.440
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-10.058	-10.009
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-56.713	-53.073
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-7.926	-7.611
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		45.535	44.214
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	760	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	-400	0
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		360	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	9.964	1.169
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-121	-115
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-8.591	-804
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.252	250
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-23.650	-39.312
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	58.329	107.893
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		34.679	68.581
<u>Overige activiteiten</u>	11.5 / 14.4.2		
Opbrengst overige activiteiten	14.4.2.1	590	421
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-833	-796
Netto resultaat overige activiteiten		-243	-375
Overige organisatiekosten	11.6	-672	-690
Leefbaarheid	11.7	-5.057	-4.404
<u>Financiële baten en lasten</u>	11.8 / 14.4.3		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.4.3.1	231	315
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.4.3.2	164	174
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.4.3.3	-22.646	-20.702
Saldo financiële baten en lasten		-22.251	-20.213
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		53.603	87.363
Belastingen	11.9	750	-4.588
Resultaat deelnemingen	14.4.4	1.423	675
RESULTAAT NA BELASTINGEN		55.776	83.451

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

14.1 ALGEMENE TOELICHTING

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

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

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

14.2 Financiële vaste activa

14.2.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

14.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

14.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025

(x € 1.000,-)

14.3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

14.3.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Woonpunt Projecten B.V.	1.802	379
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Totaal deelnemingen	<u>1.802</u>	<u>379</u>

Betreft de volgende deelnemingen:	Aandeel in het geplaatste kapitaal in %	Aandeel in het geplaatste kapitaal in €	Verkrijgings- prijs deelneming
Woonpunt Projecten B.V., gevestigd te Maastricht	100	18	0
<u>Het verloop van deze post is als volgt:</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		379	-296
Aandeel resultaat deelneming		1.423	675
		1.802	379
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		0	0
Stand per 31 december		<u>1.802</u>	<u>379</u>

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

14.3.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	7.582	7.582
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>7.582</u>	<u>7.582</u>

De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per 1 januari	7.582	7.582
Mutatie in het boekjaar	0	0
Stand per 31 december	7.582	7.582
Af: Voorziening waardering lening u/g Woonpunt Projecten B.V.	0	0
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans	<u>7.582</u>	<u>7.582</u>

Woonpunt Projecten B.V.

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

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

14.3.2 Voorraden

14.3.2.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:		
Stand per 1 januari	273	273
Mutaties		
Investerings	0	0
Desinvesteringen	0	0
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	0	0
Totaal mutaties	0	0
Stand per 31 december	<u>273</u>	<u>273</u>

14.3.2 Vorderingen

14.3.2.2 Overlopende activa

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Vooruitbetaalde bedragen	971	0
Te vorderen inzake schades	171	0
Te vorderen rente	59	105
Nog te ontvangen Scharwijderveld	43	21
Overige posten	19	172
Overlopende activa	<u>1.262</u>	<u>298</u>

(x € 1.000,-)

14.3.3 LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Kas	1	1
Rekening-courant	635	9.696
Spaartegoeden	24	0
	<u>661</u>	<u>9.697</u>

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking.

14.3.4 EIGEN VERMOGEN**14.3.4.1 Herwaarderingsreserve**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per 1 januari	1.029.452	966.339
Mutaties:		
Herwaardering	43.286	69.364
Verkopen	-1.022	-592
Sloop	-35	-5.660
Totaal mutaties	<u>42.228</u>	<u>63.113</u>
Stand per 31 december	<u>1.071.680</u>	<u>1.029.452</u>

14.3.4.2 Overige reserves

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Stand per 1 januari	468.682	448.344
Mutaties:		
Resultaat	55.776	83.451
Herwaardering	-43.286	-69.364
Verkopen	1.022	592
Sloop	35	5.660
Totaal mutaties	<u>13.548</u>	<u>20.338</u>
Stand per 31 december	<u>482.230</u>	<u>468.682</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 april 2025.

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het positieve resultaat over 2025 ad € 56,2 miljoen ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten gunste van de overige reserve.

14.3.5 LANGLOPENDE SCHULDEN

Voor het verloop van de leningen kredietinstellingen wordt verwezen naar paragraaf 10.9.2. Het verschil betreft de door Stientra Nouvelle B.V. aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekte hypothecaire lening van € 597.383. In 2025 heeft op deze lening geen mutatie plaatsgevonden.

14.3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN**14.3.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen**

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.472	1.392
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	<u>1.472</u>	<u>1.392</u>

14.3.6.2 Overlopende passiva

	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
Nog niet vervallen rente geldleningen	8.660	7.739
Vooruitontvangen huren	2.069	1.827
Nog te betalen onderhoudskosten	2.024	1.280
Vooruitontvangen subsidies	1.768	1.717
Nog niet opgenomen verlofuren	671	547
Nog te betalen inzake schades	407	42
Nog niet vervallen rente derivaten	174	167
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	160	153
Nog te betalen kosten algemeen beheer	83	3
Nog te betalen personeelkosten	24	17
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	135	94
Overlopende passiva	<u>16.175</u>	<u>13.585</u>

14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025	2025	2024
14.4.2.1 Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding administratie leveringen en diensten	220	41
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	156	151
Opbrengst zendmasten	59	57
Opbrengst warmtewet	49	58
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	4	4
Overige opbrengsten	102	110
Totaal opbrengst overige activiteiten	590	421
14.4.3.1 Opbrengst van vorderingen dit tot de vaste activa behoren en effecten		
	2025	2024
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	191	270
Rente lening Corioveste II De Heugden	22	24
Rente lening Corioveste III De Heugden	19	21
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	231	315
14.4.3.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	2025	2024
Rente op uitgezette middelen	133	166
Overige rentebaten	31	8
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	164	174
14.4.3.3 Rentelasten en soortgelijke kosten		
	2025	2024
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	22.205	20.238
Agio afkoop derivaten	501	502
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	132	130
Rente swaps	8	14
Rente op uitgezette middelen	-33	10
Agio overname lening Vestia	-191	-195
Overige rente	25	3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	22.646	20.702
14.4.4 Resultaat deelnemingen		
	2025	2024
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	1.423	675
Totaal resultaat deelnemingen	1.423	675

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

15 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

15.1 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A	31-dec-2025	31-dec-2024
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.809	7.085
	7.809	7.085
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.060.494	1.947.882
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.261	18.236
	2.076.756	1.966.118
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latente belastingvorderingen	1.099	1.366
Leningen u/g	767	844
Derivaten	73.372	77.659
Overige vorderingen	59	88
Interne lening	14.950	24.950
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	190.513	175.312
	280.760	280.219
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Overige voorraden	129	136
	129	136
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.525	1.765
Overheid	674	23
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.352	1.793
Overige vorderingen	41	0
Overlopende activa	1.196	297
	4.787	3.878
<u>Liquide middelen</u>	-11.273	-7.757
T O T A A L A C T I V A	2.358.967	2.249.679

ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>P A S S I V A</u>	<u>31-dec-2025</u>	<u>31-dec-2024</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	993.301	958.006
Overige reserves	504.833	456.677
Resultaat boekjaar	55.776	83.451
	1.553.910	1.498.134
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.847	9.195
Overige voorzieningen	612	638
	12.459	9.833
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	462	495
Leningen kredietinstellingen	672.866	651.270
Novaties	56.563	60.205
Overige schulden	16	15
	729.906	711.984
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	27.229	5.935
Schulden aan leveranciers	9.725	3.054
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.774	7.034
Overige schulden	1.402	347
Overlopende passiva	15.561	13.357
	62.691	29.728
T O T A A L P A S S I V A	2.358.967	2.249.679

15.2 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	110.562	105.868
Opbrengsten servicecontracten	6.125	5.136
Lasten servicecontracten	-6.126	-5.159
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.402	-9.414
Lasten onderhoudsactiviteiten	-53.494	-49.857
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.339	-7.060
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.327	39.512
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	760	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-400	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	360	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.683	891
Toegerekende organisatiekosten	-114	-109
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.973	-660
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	596	122
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.447	-33.507
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.813	95.823
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.366	62.316
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	397	164
Kosten overige activiteiten	-767	-739
Netto resultaat overige activiteiten	-371	-574
Overige organisatiekosten	-646	-666
Leefbaarheid	-5.057	-4.404
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	41	45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	160	172
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22.372	-20.665
Rentebaten interne lening	491	499
Saldo financiële baten en lasten	-21.681	-19.950
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	39.895	76.357
Belastingen	681	-4.214
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB	15.201	11.308
RESULTAAT NA BELASTINGEN	55.776	83.451

15.3 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025 DAEB

	in duizenden euro's		in duizenden euro's	
	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	110.730		105.073	
Vergoedingen	5.434		4.673	
Overige bedrijfsontvangsten	399		136	
Rente ontvangsten	980		747	
Saldo ingaande kasstromen		117.543		110.629
Uitgaven:				
Erpacht	-19		-14	
Personeelsuitgaven	-16.342		-14.461	
Onderhoudsuitgaven	-41.816		-37.628	
Overige bedrijfsuitgaven	-22.369		-24.395	
Renteuitgaven	-21.130		-19.586	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-343		-260	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-928		-766	
Vennootschapsbelasting	1.388		-2.571	
Saldo uitgaande kasstromen		-101.559		-99.681
Kasstroom uit operationele activiteiten		15.984		10.948
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur- en niet-Verkoopontvangsten grond	8.187		2.746	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	759		223	
		8.946		2.969
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-19.796		-12.088	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-58.101		-39.484	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0		0	
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-599		-1.494	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-3.012		-5.058	
Aankoop grond	0		0	
Investeringen overig	-55		-216	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-81.563		-58.340
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-72.617		-55.371
FVA				
Ontvangsten verbindingen	10.000		0	
Ontvangsten overig	76		123	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		10.076		123
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-62.541		-55.248
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	45.000		82.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0		9.500	
Uitgaand				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.959		-38.715	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		-9.532	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		43.041		43.253
Mutatie liquide middelen		-3.516		-1.047
Beginstand liquide middelen		-7.757		-6.710
Mutatie liquide middelen		-3.516		-1.047
Eindstand liquide middelen		-11.273		-7.757

15.4 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

A C T I V A	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	31-dec-2025	31-dec-2024
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	112	44
	112	44
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	202.455	183.296
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.557	5.175
	208.012	188.471
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.802	379
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.582	7.582
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	1.468	1.488
Leningen u/g	0	0
Overige vorderingen	1	1
	11.036	9.632
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	273	273
Overige voorraden	8	9
	281	281
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	54	87
Overheid	0	1
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	487	287
Belastingen en premies sociale verzekeringen	113	116
Overige vorderingen	19	19
Overlopende activa	66	1
	739	512
<u>Liquide middelen</u>	11.934	17.454
T O T A A L A C T I V A	232.113	216.393

ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A	31-dec-2025	31-dec-2024
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	78.379	71.446
Overige reserves	96.933	92.557
Resultaat boekjaar	15.201	11.308
	190.513	175.312
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.870	3.236
Overige voorzieningen	40	41
	2.910	3.277
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	19.550	10.000
Overige schulden	67	55
Interne lening	14.950	24.950
	34.567	35.005
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	300	0
Schulden aan leveranciers	944	351
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.472	1.392
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	59
Belastingen en premies sociale verzekeringen	870	852
Overige schulden	-75	-84
Overlopende passiva	613	228
	4.124	2.799
 T O T A A L P A S S I V A	 232.113	 216.393

15.5 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	9.667	9.050
Opbrengsten servicecontracten	241	294
Lasten servicecontracten	-237	-281
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-657	-595
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.219	-3.216
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-586	-550
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.208	4.702
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.281	279
Toegerekende organisatiekosten	-7	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.619	-145
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	656	128
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.203	-5.805
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.516	12.070
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.313	6.265
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	193	257
Kosten overige activiteiten	-65	-57
Netto resultaat overige activiteiten	128	200
Overige organisatiekosten	-26	-24
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	191	270
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-274	-37
Rentelasten interne lening	-491	-499
Saldo financiële baten en lasten	-570	-264
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.709	11.006
Belastingen	69	-373
Resultaat deelnemingen	1.423	675
RESULTAAT NA BELASTINGEN	15.201	11.308

15.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025 Niet-DAEB

	in duizenden euro's		in duizenden euro's	
	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	9.702		9.176	
Vergoedingen	232		223	
Overige bedrijfsontvangsten	83		96	
Rente ontvangsten	0		253	
Saldo ingaande kasstromen		10.017		9.748
Uitgaven:				
Erfpacht	0		0	
Personeelsuitgaven	-1.019		-939	
Onderhoudsuitgaven	-2.433		-2.020	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.529		-1.589	
Renteuitgaven	-742		-499	
Vennootschapsbelasting	92		-167	
Saldo uitgaande kasstromen		-5.631		-5.214
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>4.386</u>		<u>4.534</u>
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	1.801		280	
Verkoopontvangsten grond	0		0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.801		280
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-9.304		-5.047	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-2.403		-1.065	
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0		-1.854	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	0		0	
Aankoop grond	0		-223	
Investerings overig	0		-13	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-11.707		-8.202
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-9.906		-7.922
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		-400	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0		-400
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		<u>-9.906</u>		<u>-8.322</u>
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0		0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	10.000		10.000	
Uitgaand				
Aflossing door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-10.000		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		0		10.000
Mutatie liquide middelen		-5.520		6.212
Beginstand liquide middelen		17.454		11.242
Mutatie liquide middelen		-5.520		6.212
Eindstand liquide middelen		<u>11.934</u>		<u>17.454</u>

16 VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De WNT is van toepassing op Woonpunt. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2025: € 230.000. Voor woningcorporaties is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 van toepassing. Op grond van deze regeling zijn de bezoldigingen van directeuren/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima verbonden. De regeling kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is.

De bezoldiging van een topfunctionaris van een toegelaten instelling bedraagt (tenzij sprake is van overgangsrecht) in 2025 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	115.000
B	131.000
C	145.000
D	154.000
E	180.000
F	206.000
G	230.000
H	246.000

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

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is gesteld op 15% (voorzitter) en 10% leden. De Algemene Ledenvergadering van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) heeft op 20 april 2015 een maximale bezoldiging vastgesteld voor de voorzitter en leden van de R.v.C. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT2. De Algemene Ledenvergadering heeft de maximale norm voor 2025 vastgesteld op € 18.400 voor de leden en € 27.600 voor de voorzitter. Op grond van artikel 6 van de VTW-statuten is de vastgestelde norm bindend voor alle toezichthouders die lid zijn van de VTW.

De WNT is van toepassing op Woonpunt. Het voor Woonpunt toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor toegelaten instellingen volkshuisvesting, klasse G. Woonpunt concludeert dat alle topfunctionarissen, rekening houdende met overgangsrecht, een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT grenzen valt.

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

2025

2024

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen in dienstverband

	Hazeu W.N.	Hazeu W.N.
Naam	Bestuurder	Bestuurder
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-1-2024 t/m 31-12-2024
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000	218.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	207.433	194.552
Beloningen betaalbaar op termijn	22.602	22.880
Totale bezoldiging	<u>230.035</u>	<u>217.432</u>
Nabetaling in 2025 over 2024	-318	nvt

In de totale bezoldiging 2025 zit een nabetaling van € 318 betrekking hebbende op 2024. De totale bezoldiging van beide jaren blijft hierdoor onder de individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam		Borgers C.H.M.
Functie		Lid RvC
Duur dienstverband		1-1-2024 t/m 2-11-2024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.286
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		12.021
Totale bezoldiging		<u>12.021</u>
Naam	van Dijk A.M.C.W.	van Dijk A.M.C.W.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-1-2024 t/m 31-12-2024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	21.800
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.415	14.425
Totale bezoldiging	<u>16.415</u>	<u>14.425</u>
Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2025 t/m 31-1-2025	1-1-2024 t/m 31-12-2024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1.953	21.800
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	1.368	14.425
Totale bezoldiging	<u>1.368</u>	<u>14.425</u>
Naam	Janssen B.A.A.	Janssen B.A.A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-1-2024 t/m 31-12-2024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	21.800
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.415	14.425
Totale bezoldiging	<u>16.415</u>	<u>14.425</u>
Naam	Koster H.C.C.E.	Koster H.C.C.E.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-1-2024 t/m 31-12-2024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	21.800
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.415	14.425
Totale bezoldiging	<u>16.415</u>	<u>14.425</u>
Naam	Marx R.W.M.G.	
Functie	Lid RvC	
Duur dienstverband	1-6-2025 t/m 31-12-2025	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.485	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.575	
Totale bezoldiging	<u>9.575</u>	
Naam	Meulen, van der J.M.	Meulen, van der J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-11-2024 t/m 31-12-2024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	3.633
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.415	2.404
Totale bezoldiging	<u>16.415</u>	<u>2.404</u>
Naam	Thielen J.J.M.	Thielen J.J.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-1-2024 t/m 31-12-2024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	32.700
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	25.031	21.224
Totale bezoldiging	<u>25.031</u>	<u>21.224</u>

17 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 12 - 02 - 2026

De jaarrekening is vastgesteld d.d. 08 - 05 - 2026

Bestuur Woonpunt,

W.N. Hazeu
Bestuurder

Maastricht, d.d. 08 - 05 - 2026

Raad van Commissarissen,

J.J.M. Thielen

Maastricht, d.d. 08 - 05 - 2026

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, d.d. 08 - 05 - 2026

R.W.M.G. Marx

Maastricht, d.d. 08 - 05 - 2026

A.M.C.W. van Dijk

Maastricht, d.d. 08 - 05 - 2026

H.C.C.E. Koster

Maastricht, d.d. 08 - 05 - 2026

J.M. van der Meulen

Maastricht, d.d. 08 - 05 - 2026

18 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de jaarstukken

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

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

8. Bestuursverslag en bestuursverklaring

8.1 Nevenfuncties bestuur

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt

- Regionaal overleg woningcorporaties Parkstad Limburg, voorzitter
- Thuis in Limburg, lid
- Nederlandse vereniging bestuurders woningcorporaties, lid
- Aedes, lid
- Alliantieraad Nationaal Programma Heerlen-Noord, lid
- Partners in Maatwerk, aandeelhouder
- Wonen boven Winkels Maastricht, aandeelhouder

Nevenfuncties

- Bodemzorg Limburg, voorzitter Raad van Commissarissen (bezoldigd)
- Limburgs Voortgezet Onderwijs, lid Raad van Toezicht (bezoldigd)
- Stichting buitenplaats Vaeshartelt, voorzitter bestuur (onbezoldigd)

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

Permanente educatie bestuurder

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

In het verslagjaar 2025 volgde de bestuurder onder meer opleidingen op het gebied van leiderschap, bewonersparticipatie, wijkvernieuwing en organisatiesturing. In totaal heeft de bestuurder in 2025 40 PE-punten behaald. Over de periode van de laatste drie jaar dient een bestuurder in totaal minimaal 108 PE-punten te behalen. Dit komt neer op een jaargemiddelde van minimaal 36 PE-punten per jaar. Over de periode 2023 tot en met 2025 heeft bestuurder in totaal 147,5 PE-punten behaald. Daarmee voldoet de bestuurder aan het vereiste aantal punten.

Governance

Woonpunt werkt volgens de principes van de Governancecode Woningcorporaties 2025. Voor de borging van kwaliteit en transparantie maken we gebruik van een management-control-framework (MCF). Dit framework zorgt ervoor dat statuten, reglementen en processen aan de standaarden voldoen en tijdig worden herijkt. We volgen de ontwikkelingen en beoordelen in samenspraak met de RvC of aanpassingen van de reglementen wenselijk zijn.

In 2025 is het reglement financieel beleid en beheer opnieuw vastgesteld evenals het treasury statuut en investeringsstatuut. Deze documenten zijn tevens goedgekeurd door de RvC vergadering.

Daarnaast waren een aantal bestuursbesluiten aan de orde, zo is de HR-visie door de bestuurder vastgesteld, evenals de bedrijfseigen regeling rondom het generatiepact. De planning- en control cyclus is herijkt en vastgesteld en heeft een meerjarig karakter gekregen.

Fraude en integriteit

Werken bij een woningcorporatie brengt risico's met zich mee. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) onderzoekt jaarlijks waar de grootste risico's zich manifesteren. Dat is op het gebied van de relaties met aannemers, waar vaak financieel omvangrijke opdrachten worden verstrekt en met huurders, die graag met voorkeur een woning willen krijgen. Het integriteitsbeleid, dat in het najaar van 2024 is vastgesteld, geeft medewerkers handvatten hoe om te gaan met dit soort vraagstukken. In 2025 is door middel van interactieve sessies met alle medewerkers geoefend aan de hand van concrete casussen en voorbeelden.

Verklaring bestuur

Volgens de statuten van Woonpunt is het bestuur verantwoordelijk voor het jaarlijks opstellen van de jaarstukken. Deze bestaan uit het bestuursverslag, inclusief de jaarrekening. De stukken voldoen aan de voorschriften voor toegelaten instellingen zoals vastgelegd in de Woningwet. De RvC geeft opdracht aan een door hen aangewezen accountant om de jaarstukken te controleren. Na ontvangst van de controleverklaring van de accountant kunnen het bestuur en de RvC de jaarstukken goedkeuren en vaststellen.

Het bestuur van Woonpunt verklaart hierbij dat:

- Woonpunt haar middelen in 2025 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting
- de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële positie van Woonpunt
- de accountant bij de jaarrekening 2025 een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek de cijfers in het volkshuisvestingsverslag heeft getoetst.

Maastricht,

Wim Hazeu, bestuurder

Bijlagen



Bijlage 1: Verslag van de Raad van Commissarissen

De voorziene bevrozing van de huren voor 2025 en 2026 leidde tot veel beweging in de sector en ook bij Woonpunt. Het was aanleiding om tussentijds overleg met de bestuurder te voeren. Na de ontstane commotie en weerstand werd het voorstel op 3 juni door de minister ingetrokken.

De aankondiging was een eerste proef van de toepasbaarheid van het duurzaam prestatiemodel. Woonpunt gaat dat model met ingang van 2025 toepassen. Terugblikkend kan gesteld worden dat dit kabinetsvoornemen ons veel geleerd heeft. We hebben intensief gepraat met de organisatie over scenario's voor Woonpunt en uitgebreid van gedachten gewisseld over de gevolgen voor investeringen en plannen rondom renovatie, sloop- en nieuwbouw. Ook het reduceren van onderhoudskosten en het al dan niet verkopen van woningen is aan de orde geweest.

Woonpunt heeft in 2025 veel werk verzet. De eerder aangekondigde plannen rond sloop, nieuwbouw en verduurzaming in met name Heerlen en Maastricht zijn goed op gang gekomen. Op verschillende plaatsen is de vernieuwing van wijken en straten nu goed zichtbaar. De werken die in uitvoering zijn, komen voort uit het eerder vastgestelde portefeuilleplan en dragen ertoe bij dat Woonpunt haar eigen woningvoorraad verbetert en op peil houdt. Daarnaast passen zij ook in de door Woonpunt gemaakte afspraken met de gemeenten en de provincie en zijn zij opgenomen in de landelijke afspraken rond de Nationale Prestatie Aanpak (NPA). Eind 2025 is bekend geworden dat de invoering van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek voor Heerlen-Noord per 1 januari 2026 is goedgekeurd. Daarmee zijn er meer handvatten om de leefbaarheid te verbeteren. Woonpunt bereidt zich hier in 2025 op voor.

Woonpunt is er dit jaar goed in geslaagd om draagvlak te krijgen bij de betrokken bewoners als het gaat om renovatie of sloop. Zeker daar waar de voorgenomen fysieke ingrepen groot zijn, hebben deze ook hun weerslag op de sociale context van een wijk. Instemming en steun van (een fikse) meerderheid van de huurders is dan onontbeerlijk. Woonpunt stelt zich op als een corporatie die weliswaar oog heeft voor de stenen, maar zich daarnaast sterk maakt voor het belang van de huurders. Daar waar dit geen automatisme is, nemen we als Woonpunt de tijd en de zorgvuldigheid om het verdiepend gesprek te voeren met huurders om tot waar mogelijk gedragen oplossingen te komen. Bijvoorbeeld in relatie tot het project Versiliënbosch. De Raad van Commissarissen ziet dat het tweesporenbeleid van goede plannen en een stevig draagvlak haar vruchten afwerpt en verwacht dat dit ook de komende jaren de weg naar succes zal zijn bij de vele bouw- en verbeteractiviteiten die Woonpunt nog op stapel heeft staan.

In 2025 heeft Woonpunt verder gewerkt aan het professionaliseren van de organisatie. De organisatie had daarvoor te maken met veel personele wisselingen, ook op leidinggevend niveau. Met nieuwe afspraken over sturings- en organisatieprincipes geeft de organisatie richting aan de ontwikkeling en de verwachtingen naar medewerkers. Daarnaast heeft procesgericht werken een impuls gekregen door het vaststellen van kaders hierover. We zien dat de organisatie de uitdaging om deze afspraken structureel te implementeren oppakt om daarmee ook meer rolduidelijkheid naar medewerkers te creëren.

Door de personele wisselingen verloopt de borging van de afspraken minder snel dan voorgenomen. Het toenemende ziekteverzuim is een punt van aandacht, dat ook door onze Raad besproken is. Per 1 augustus is de functie van concerncontroller weer structureel ingevuld wat vertrouwen geeft voor de continuïteit. Eind 2025 heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden over de eerste observaties en plannen voor 2026.

Begin 2025 is door WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) gesproken met de Raad van Commissarissen. Het gesprek stond in het teken van de huurbevrozing 2025 en 2026 die op dat moment nét door het kabinet was aangekondigd in de voorjaarsnota. Over de voorspelbaarheid van de sector en de mogelijkheden om aan de nationale prestatieafspraken te blijven voldoen, is uitvoerig van gedachten gewisseld met de vertegenwoordigers van het waarborgfonds.

In 2025 bestond de Raad van Commissarissen van Woonpunt uit zes leden. Wim Geven is per 1 februari 2025 na afloop van zijn tweede termijn afgetreden. Per 1 juni 2025 is Roland Marx als opvolger gestart. Met de komst van Roland bestaat de vastgoedcommissie uit Tanya van Dijk en Roland Marx. De tijdelijke deelname van de voorzitter RvC aan de vastgoedcommissie is beëindigd. Met de herbenoeming van Kina Koster voor een tweede periode van 4 jaar is de continuïteit in de Raad gewaarborgd. Met het overnemen van de aanbevelingen uit onze zelfevaluatie kan de Raad zich verder ontwikkelen én vooral met elkaar in debat gaan op de inhoud van de thema's en stukken die voorgelegd worden.

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op 2025. Een jaar waarin door Woonpunt veel is gepresteerd binnen de daartoe opgestelde financiële afspraken. De RvC wil iedereen die betrokken is bij Woonpunt en haar resultaten van harte bedanken voor haar inzet in 2025.

Jacques Thielen

Voorzitter Raad van Commissarissen

Verlag van de Raad van Commissarissen

Met voorliggend verslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonpunt verantwoording af over de wijze waarop in 2025 invulling is gegeven aan het toezicht van Woonpunt. De RvC past de principes van de Governancecode Woningcorporaties toe. In aansluiting hierop vormen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, de statuten en bijbehorende reglementen van Woonpunt de basis voor de inrichting en het functioneren van de RvC. De RvC en het bestuur hanteren een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden.

Omvang en samenstelling Raad van Commissarissen

Uitgangspunt voor de samenstelling is, dat de RvC uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Een team dat zorgt voor voldoende tegenwicht en tegenkracht naar elkaar en naar het bestuur. Met een evenwichtigheid in de diversiteit en maatschappelijke oriëntatie van de leden wordt invulling gegeven aan de drie kerntaken van de RvC: toezicht houden, klankbord zijn voor en werkgever zijn van de bestuurder. Bij de samenstelling van de RvC wordt, gebaseerd op een hiertoe opgesteld profiel, aandacht besteed aan de benodigde deskundigheden en competenties. De RvC streeft naar een veelzijdige samenstelling op basis van onder meer geslacht, leeftijd, beroepsgroep en etnische afkomst.

Alle leden van de RvC en bestuurder zijn onafhankelijk conform de Governancecode Woningcorporaties. Ultimo 2025 is onderstaande samenstelling van de RvC en bijbehorende commissies, tevens rooster van aftreden, van toepassing.

Naam Profiel	Commissie(s)	1 ^e benoeming	Aftredend/ herbenoeming	Termijn	Einde maximale benoemingstermijn
Mevrouw T. van Dijk lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties	Vastgoed (voorzitter)	01-09-2023	01-09-2027	1 ^e	01-09-2031
Profiel Volkshuisvesting					
Te vermelden (neven)functies: - Lid Raad van Commissarissen Woonbedrijf te Eindhoven					
Mevrouw B. Janssen lid	Audit (voorzitter)	01-01-2019	01-01-2023	2 ^e	01-01-2027
Profiel Financiën					
Te vermelden (neven)functies: - Directeur Development & Alumni relations Universiteit Maastricht - Directeur Universiteitsfonds Limburg - Directeur Leven Lang Ontwikkelen Universiteit Maastricht					

Naam Profiel	Commissie(s)	1 ^e benoeming	Aftredend/ herbenoeming	Termijn	Einde maximale benoemingstermijn
Mevrouw K. Koster lid – op voordracht Ondernemingsraad	Remuneratie (voorzitter)	01-02-2021	01-02-2025	2 ^e	01-02-2029
Profiel Juridisch					
Te vermelden (neven)functies: - Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Cicero Zorggroep Brunssum					
De heer R. Marx lid	Vastgoed	01-06-2025	01-06-2029	1 ^e	01-06-2033
Profiel Vastgoed					
Te vermelden (neven)functies: - Bestuurder Stichting Dunavie Katwijk - Directeur groot aandeelhouder Roma Holding BV					
De heer J. van der Meulen lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties	Audit	01-11-2024	01-11-2028	1 ^e	01-11-2032
Profiel Financiën					
Te vermelden (neven)functies: - Lid Raad van Commissarissen Portaal, voorzitter auditcommissie en vice voorzitter - Voorzitter auditcommissie CDA Landelijk					
De heer J. Thielen voorzitter	Remuneratie	01-11-2022	01-11-2026	1 ^e	01-11-2030
Profiel Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvesting					
Te vermelden (neven)functies: - Directeur Groot Aandeelhouder Thielco BV - Voorzitter a.i. Raad van Bestuur Staedion Den Haag (miv 12 mei 2025)					

De RvC bestaat ultimo 2025 uit 3 mannen (50%) en 3 vrouwen (50%). Bij het invullen van een vacature wordt rekening gehouden met een evenwichtige verhouding man/vrouw. Het bestuur van Woonpunt is eenhoofdig. Een evenwichtige verhouding man/vrouw is dan ook op bestuursniveau niet aan de orde.

Gedurende het verslagjaar hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

- Mevrouw Koster is per 1 februari 2025 met inachtneming van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties benoemd voor een tweede benoemingstermijn van vier jaar.
- Als gevolg van het aflopen van de tweede benoemingstermijn is per 1 februari 2025 de heer Geven afgetreden als lid van de RvC.
- Na het doorlopen van een werving- en selectieprocedure onder externe begeleiding en na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is de heer Marx per 1 juni 2025, voor een periode van vier jaar, benoemd tot lid van de RvC.

Het onderwerp (schijn van) belangenverstremgeling wordt periodiek door de RvC doorleefd en is een vast agendapunt van de vergaderingen van de Raad. Daarnaast is de geactualiseerde handreiking integriteit besproken. In het verslagjaar zijn geen belangenverstremgelingen ten aanzien van de leden van de RvC en de bestuurder geconstateerd.

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De RvC heeft in 2025 zes keer vergaderd. Op de agenda stonden de jaarlijks terugkerende onderwerpen, ter consultatie, goedkeuring dan wel vaststelling:

- Het auditplan 2025
- Het jaarverslag 2024, bestaande uit de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag 2024
- De jaarlijkse huurverhoging
- De kaderbrief 2026
- Het controleplan 2025 en de management letter 2025
- De meerjarenbegroting 2026-2030, inclusief treasury jaarplan 2026

De realisatie van bovengenoemde planvorming wordt gemonitord op basis van voortgangsrapportages per tertiaal.

In aanvulling op voorgaand zijn de volgende onderwerpen in de vergaderingen van de RvC aan de orde geweest en goedgekeurd:

- De verkoop van maatschappelijk vastgoed aan de Willem Vliegenstraat in Gulpen-Wittem.
- De van toepassing zijnde investeringsbesluiten boven € 3 mln., zijnde het renovatieproject Pastoor Schleidenstraat – Monseigneur Nolensstraat in Heerlen en de nieuwbouw van buurtzorghuis MSP in Heerlen.
- Het geactualiseerde reglement financieel beleid & beheer en het treasury statuut.
- Het geactualiseerde investeringsstatuut.

In 2025 heeft de RvC op diverse manieren en momenten uitvoerig met de organisatie de impact en bijbehorende maatregelen van de in april 2025 door het kabinet voorgenomen huurbevriezing 2025 en 2026 doorleefd. Voorgaand onder andere in relatie tot de impact op de bedrijfsvoering van Woonpunt en de haalbaarheid van de van toepassing zijnde prestatieafspraken. Tevens heeft de RvC bijzondere aandacht besteed aan de toepassing van het Duurzaam Prestatie Model en het solidariteitsbeginsel, inclusief bijbehorende huidige én toekomstige scenario's. In aansluiting op de diverse relevante externe ontwikkelingen is de RvC door de wethouder van de gemeente Heerlen en de bestuurder van Woonpunt meegenomen in de achtergrond, het doel en de impact van de door de betreffende gemeente geïnitieerde toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Op diverse manieren is de RvC nauw betrokken bij de organisatie van Woonpunt. Niet alleen door middel van eerdergenoemde behandelingen en de terugkerende bespreking van de toezichtbrief van Aw en de beoordelingsbrief van WSW. Ook door middel van de behandeling van diverse andere relevante thema's. Zoals de uitkomsten van het medewerkersonderzoek en de opgestelde sturings- en organisatieprincipes. In een werkbezoek heeft de RvC, samen met een vertegenwoordiging van de organisatie, een aantal projecten van Woonpunt bezocht. Hierbij is aandacht besteed aan de meerjarige opgave van Woonpunt en bijbehorende transitie, maar ook aan diverse waardevolle initiatieven in relatie tot het thema leefbaarheid.

De RvC hecht waarde aan de klankbordfunctie van de Raad. In 2025 hebben RvC en bestuurder regelmatig met elkaar van gedachten gewisseld over relevante ontwikkelingen. Onder andere met betrekking tot de continuïteit en de doorontwikkeling van de organisatie. Ook is op verschillende momenten en manieren met elkaar gesproken over de diverse landelijke en regionale volkshuisvestelijke ontwikkelingen en bijbehorende impact voor Woonpunt.

Met betrekking tot het financiële toezicht leveren zowel de concern controller als de externe accountant relevante input. Met beide partijen heeft overleg plaatsgevonden. Onder andere over de jaarrekening, het accountantsverslag en de invulling en planning van de interne controles. In verband met het aflopen van de tienjaarstermijn van de externe accountant is in 2025 een aanbestedingstraject opgestart. In samenwerking met de bestuurder en een vertegenwoordiging van de organisatie heeft de auditcommissie een advies uitgebracht aan de Raad van Commissarissen. Dit advies is door de Raad overgenomen, op basis waarvan Deloitte als nieuwe externe accountant benoemd is voor de boekjaren 2026 t/m 2030.

De RvC houdt graag aansluiting met de directe omgeving en de diverse stakeholders dan wel belanghebbenden van Woonpunt. In en door het periodieke contact met onder andere de Ondernemingsraad, huurdersorganisaties, WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Maar ook door de deelname aan diverse Woonpuntbijeenkomsten, regionale en landelijke sectorbijeenkomsten.

In het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie, namens de RvC, gesproken met het directieteam van Woonpunt en overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. In deze overleggen is gesproken over de voortgang dan wel stand van zaken van de beoogde doorontwikkeling van Woonpunt. Tevens is aandacht besteed aan de samenwerking tussen Ondernemingsraad en bestuurder en heeft een bespreking van de algemene gang van zaken conform art. 24 van de Wet op de Ondernemingsraden plaatsgevonden.

De leden van de RvC benoemd op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties, hebben overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van deze huurdersorganisaties. Ook heeft er een overleg plaatsgevonden met de gehele RvC. In deze overleggen is gesproken over de diverse relevante interne en externe ontwikkelingen en de voortgang van enkele projecten en initiatieven.

Zelfevaluatie

In aansluiting op hetgeen hierover bepaald is in de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC jaarlijks een zelfevaluatie uit. Op 19 januari 2026 heeft de RvC onder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd over het verslagjaar 2025. In deze evaluatie is verkend hoe de RvC het goede gesprek voert en waar kansen liggen om dat te verbeteren. Voorts heeft de RvC met behulp van de deugdenethiek een *big V* geformuleerd om mede te bevorderen dat Woonpunt een duurzame toekomst tegemoet gaat waar de RvC zich samen met de bestuurder en de organisatie sterk voor maakt.

Natuurlijk is tijdens de zelfevaluatie ook stilgestaan bij het functioneren van de RvC als team en van de individuele leden. In het verlengde hiervan is van gedachten gewisseld over het belang en de impact van diverse algemene, externe ontwikkelingen, waaronder de herziene Governancecode Woningcorporaties, gewijzigde wet- en regelgeving en de landelijke en regionale politiek. De uitkomst van de zelfevaluatie is met de bestuurder besproken, in het verlengde waarvan een gezamenlijk beeld is ontstaan over de gewenste werkwijze en samenwerking.

Permanente educatie

De leden van de RvC hechten waarde aan kennisontwikkeling. In het kader van good governance en in relatie tot de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting in het algemeen en de opgave van Woonpunt in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, vaardigheden, houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken van interne toezichthouder naar behoren te kunnen blijven uitvoeren. De leden van de RvC dragen en nemen zelf de verantwoordelijkheid voor het op een adequate manier invulling geven aan permanente educatie. Met inachtneming van de van toepassing zijnde permanente educatie systematiek en bijbehorende vastlegging in het online PE-registratiesysteem van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De leden van de RvC hebben in het verslagjaar aan de van toepassing zijnde PE-verplichting voldaan.

De commissies van de Raad van Commissarissen

De RvC kent drie commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Voor elke commissie is een reglement opgesteld. De commissies informeren en adviseren vanuit hun rol de RvC over diverse onderwerpen en bereiden waar van toepassing besluitvorming voor.

Auditcommissie

De auditcommissie rapporteert haar bevindingen aan de RvC op het gebied van onder andere financiën, treasury en het interne beheerssysteem. De vergaderingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC.

In 2025 is de auditcommissie vijf keer bij elkaar gekomen, waarvan één gecombineerde vergadering met de vastgoedcommissie, en heeft daarbij onder andere de volgende onderwerpen besproken dan wel hierover geadviseerd: het auditjaarplan 2025, het jaarverslag inclusief jaarrekening 2024 en accountantsverslag 2024 en de meerjarenbegroting 2026-2030 en het treasury jaarplan 2026. Tevens zijn het controleplan 2025 en de management letter 2025 besproken. Periodiek zijn de voortgangsrapportages besproken. Daarnaast is een auditrapportage ten aanzien van het (her)ontwikkelen van eenheden besproken met de organisatie en heeft de commissie advies uitgebracht over het geactualiseerde reglement financieel beleid & beheer, het treasury statuut en het investeringsstatuut. Ten behoeve van de benoeming van de nieuwe externe accountant hebben de leden van de auditcommissie deelgenomen aan het aanbestedingstraject en hierover advies uitgebracht aan de Raad van Commissarissen.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie adviseert de RvC over besluiten met betrekking tot het vastgoedbeleid en grote investeringen. De vergaderingen worden vastgelegd in een verslag dat de commissie ter kennisname brengt van de RvC.

Gedurende het verslagjaar is de vastgoedcommissie drie keer bij elkaar gekomen, waarvan één gecombineerde vergadering met de auditcommissie, en heeft daarbij onder andere de investeringsbesluiten besproken ten aanzien van het renovatieproject Pastoor Schleidenstraat – Monseigneur Nolensstraat in Heerlen en de nieuwbouw van buurtzorghuis MSP in Heerlen. Ook is de voorgenomen verkoop van maatschappelijk vastgoed aan de Willem Vliegenstraat in Gulpen-Wittem behandeld. In aanvulling hierop is de commissie meegenomen in de aanpak en voortgang van de renovatie van Sint Maartenspoort in Maastricht en stand van zaken van het seriematig verduurzamen traject en het vervolg op de uitgevoerde audit (her)ontwikkelen van eenheden. Periodiek wordt de vastgoedcommissie bijgepraat over de voortgang van de projectenportefeuille inclusief een meerjarige doorkijk.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de RvC in de rol van werkgever van de bestuurder en bereidt de besluitvorming hierover voor. Dit betreft onder andere: de periodieke voortgangsbespreking met een beoordeling van de bestuurder en het doen van voorstellen ten aanzien van de bezoldiging. Ook vervult de commissie een rol in het bewaken van het rooster van aftreden van de RvC, het voorbereiden van de werving en selectie van nieuwe commissarissen en het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. De vergaderingen worden vastgelegd in een verslag waarvan door de commissie een terugkoppeling wordt verzorgd aan de RvC.

In 2025 is de selectie- en remuneratiecommissie twee keer bij elkaar gekomen. Gedurende het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie navolgende onderwerpen behandeld:

- De herbenoeming van de bestuurder per 1 april 2025.
- De werving- en selectieprocedure van een nieuw lid van de Raad per 1 juni 2025.
- Voorstellen ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder en de RvC per 2026.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC.

Daarnaast heeft de commissie medio en eind 2025 voortgangsgesprekken gevoerd met de bestuurder en overleg gevoerd met het directieteam van Woonpunt en de Ondernemingsraad.

Beloningsbeleid

Op Woonpunt is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) van toepassing. Deze wet regelt de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector, waaronder de corporatiesector. Van overheidswege is een normenkader ontwikkeld voor de berekening van de bezoldigingscomponenten. Daarnaast is een staffel ontwikkeld, waarbij corporaties worden ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is. Woonpunt wordt op basis hiervan ingedeeld in klasse G.

Bezoldiging bestuur

De werkgeversrol van de RvC heeft zowel een relationele als een feitelijke, formele kant. Het is een rol die door de RvC ingevuld dient te worden met inachtneming van hetgeen hierover bepaald is in vigerende wetgeving, de statuten van Woonpunt en de Governancecode Woningcorporaties.

De RvC is vanuit de werkgeversrol onder andere verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder. Het conform vigerende WNT van toepassing zijnde bezoldigingsmaximum van Woonpunt bedraagt voor 2025 € 230.000.

Ter informatie en verantwoording volgt onderstaand de bezoldiging van de bestuurder van Woonpunt in 2025.

	W.N. Hazeu	W.N. Hazeu
Functie	bestuurder	bestuurder
Duur dienstverband	01/01 – 31/12 2025	01/01 – 31/12 2024
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 230.000	€ 218.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 207.433	€ 194.552
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.602	€ 22.880
Totale bezoldiging	€ 230.035	€ 217.432
Nabetaling in 2025 over 2024	- € 318	nvt

In de totale bezoldiging 2025 is een nabetaling van € 318 begrepen, betrekking hebbende op 2024. De totale bezoldiging van beide jaren blijft hierdoor onder de individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De RvC hanteert, in het verlengde van de van toepassing zijnde WNT, de VTW-adviesregeling als uitgangspunt voor de vaststelling van de bezoldiging van de voorzitter en de leden van de Raad. Met inachtneming hiervan heeft de RvC in 2024 besloten de bezoldiging stapsgewijs naar de vigerende VTW-norm te brengen. In het verslagjaar bedroeg de bezoldiging van de voorzitter van de RvC van Woonpunt € 25.031 en van een lid € 16.415.

Naam	Functie	Duur dienst- verband	Individueel Toepasselijke bezoldigings- maximum	Beloning plus belastbare onkosten- vergoedingen	Totale bezoldiging
van Dijk A.M.C.W	Lid RvC	01/01 – 31/12 2025	€ 23.000	€ 16.415	€ 16.415
Geven W.M.J.M.	Lid RvC	01/01 – 31/01 2025	€ 1.953	€ 1.368	€ 1.368
Janssen B.A.A.	Lid RvC	01/01 – 31/12 2025	€ 23.000	€ 16.415	€ 16.415
Koster H.C.C.E.	Lid RvC	01/01 – 31/12 2025	€ 23.000	€ 16.415	€ 16.415
Marx R.W.M.G.	Lid RvC	01/06 – 31/12 2025	€ 13.485	€ 9.575	€ 9.575
Meulen, van der J.M.	Lid RvC	01/01 – 31/12 2025	€ 23.000	€ 16.415	€ 16.415
Thielen J.J.M.	Voorzitter RvC	01/01 – 31/12 2025	€ 34.500	€ 25.031	€ 25.031

Bijlage 2: Controleverklaring

Volgt

