

# Jaarverslag 2019

Bestuursverslag en jaarrekening







# Wat vinden onze huurdersverenigingen van ons?

Woonpunt heeft vier huurdersverenigingen. We vroegen hen te reflecteren op het jaar 2019 en dan in het bijzonder op hun samenwerking met Woonpunt, op wat we in hun ogen goed gedaan hebben en waar verbetering mogelijk is. Een samenvatting.

‘Als wij naar de strategie kijken, zien we dat Woonpunt buiten wel stappen heeft gezet’, zegt John van Geel, voorzitter van HV Woonbelang Maastricht & Mergelland. In meer of mindere mate onderschrijven de andere huurdersverenigingen dat. Ze zien dat Woonpunt na een lange periode van niet investeren serieus werk maakt van de verduurzaming van het woningbezit. ‘Een aantal jaar geleden nog heeft Woonpunt hier in de buurt hele straten gerenoveerd zonder fatsoenlijk te isoleren. Doodzonde! Nu zie ik dat ze hier bij de Laurierflat heel goed bezig zijn. En zo hoort het ook in deze tijd’, vat Fred Pol, voorzitter van HV Coriovallum, het samen. In relatie met de verduurzaming zien de huurdersverenigingen ook een aandachtspunt in de betaalbaarheid van het wonen. Volgens John van Geel staat dat thema zelfs bovenaan, wat hen betreft. Gelukkig ziet hij dat het huurbeleid ‘zich ten positieve ontwikkelt’.

## **Spanningsveld**

Als het om de realisatie van de strategie gaat, vragen de huurdersverenigingen nog steeds aandacht voor de leefbaarheid, zoals ze dat twee jaar geleden, toen we de strategie opstelden, ook deden. Zij zien daarbij ook ‘een spanningsveld tussen de doelstelling van Woonpunt om mensen met zorgvragen te huisvesten en de doelstelling om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren’, zoals Sjaak Mestrom, voorzitter van HBV Groot Hoensbroek, het omschrijft. De huurdersverenigingen begrijpen dan ook de noodzaak van Woonpunt om de afdeling Klant & Leefbaarheid te reorganiseren, zodat Woonpunt slagvaardiger kan zijn. Maar ze constateren daarbij ook dat ‘de overgang naar de nieuwe realiteit enigszins stroef verloopt’, zoals Ad Laaracker van HV Swentibold het zegt. ‘Overleggen met de HBV’s en bewonerscommissies hebben lang stil gelegen’, voegt hij eraan toe. Gelukkig zien de meeste huurdersverenigingen in 2020 al verbetering, al geldt dat nog niet voor iedereen.

## **Geen hamerstukken**

Over de samenwerking met Woonpunt zijn de huurdersverenigingen over het algemeen positief. Zo ziet Fred Pol zelfs een flinke verbetering: ‘Er is duidelijkere communicatie vanuit het management en bestuur naar ons toe. Vroeger werd van alles beloofd, maar tegenwoordig komt Woonpunt de beloftes ook op tijd na. Dat vind ik perfect.’ Maar er is ook ruimte voor verbetering. Zo mist Ad Laaracker ‘een intensievere samenwerking vooraf’. Hij wil geen hamerstukken, maar ‘liever eerder worden betrokken en beter worden geïnformeerd’. ‘Maak gebruik van onze input’, is zijn oproep. John van Geel is positief over de openheid vanuit de diverse disciplines naar Woonbelang, maar constateert tegelijk dat de ‘interne perikelen hun weerslag hebben gehad’. Hij doelt daarmee expliciet ook op de situatie rondom het bestuur. Hij concludeert: ‘We hopen dat de wond snel geneest’.

### **Aanspreekbaar**

Tot slot geven de huurdersverenigingen nog enkele tips mee voor Woonpunt. Ad Laaracker vraagt of Woonpunt niet 'wat vaker soepeler zou kunnen omgaan met regels die de leefbaarheid of wonen en zorg ten goede komen'. Als voorbeeld vraagt hij zich af of je passend moet toewijzen bij een mantelzorger. Sjaak Mestrom zou graag zien dat 'Woonpunt zich meer laat zien in de wijken'. Hij voegt eraan toe: 'Laat zien dat je als buurtcoördinator aanspreekbaar bent'. Fred Pol roept Woonpunt op om 'op de details te letten die voor klanten heel belangrijk zijn. Als je een woning aan een nieuwe huurder aanbiedt, moet je als verhuurmedewerker eigenlijk net doen alsof de woning voor jezelf is.' John van Geel heeft een tip over de dienstverlening voor huurders die in een complex wonen waar sprake is van een VvE-constructie: 'Daar hebben huurders moeite met de afhandeling van reparatieverzoeken. Dat gaat veel langzamer, want via een externe partij. Woonpunt moet daar dichterbij zitten. Het blijven huurders van Woonpunt, dus je kunt dat niet afschuiven.'

*Bovenstaande samenvatting is gemaakt op basis van vier gespreksverslagen die verderop in dit jaarverslag integraal zijn opgenomen.*



# Voorwoord

We beginnen dit jaarverslag niet -zoals gebruikelijk- met het voorwoord van de bestuurder, maar met een bespiegeling van de huurdersverenigingen op het jaar 2019. Dat doen we bewust. Wij hebben er in ons strategisch plan 'Samen werken aan wonen' uitdrukkelijk voor gekozen huurders meer te betrekken bij ons werk. Tegen deze achtergrond is het voor ons voor de hand liggend dat we de huurdersverenigingen als eerste aan het woord laten om terug te kijken op onze resultaten.

Hun belangrijkste punt van kritiek: onze focus was in 2019 te veel naar binnen gekeerd en daardoor hebben we onze opgave buiten te weinig aandacht gegeven. Voor een belangrijk deel is dit terug te voeren op het besluit van Woonpunt om de afdeling Klant & Leefbaarheid anders in te richten: voortaan is er één aanspreekpunt voor de bewoners in de wijk als het gaat om zaken die met leefbaarheid te maken hebben. De afdeling is nu op sterkte en we kunnen optimaal invulling geven aan ons strategisch speerpunt om te blijven investeren in leefbaarheid.

Het teruglopen van de leefbaarheid in de wijken is door Woonpunt als grootste risico is bestempeld. Terecht, niet alleen volgens de huurdersverenigingen maar ook volgens de visitatiecommissie in haar rapport van april 2019. We zetten dan ook alles op alles om de continuïteit van ons leefbaarheidswerk in de wijken in 2020 te borgen.

Helaas hebben zich spanningen in het bestuur voorgedaan, die ertoe hebben geleid dat in april 2020 ondergetekende als interim-bestuurder is aangetreden. De opdracht is om binnen Woonpunt rust, eenheid en focus op de operatie terug te brengen.

Uit het visitatierapport blijkt ook dat er behoefte is aan een betere verbinding tussen Woonpunt, de huurdersverenigingen, de gemeenten en de collega-corporaties. Om die reden hebben we ervoor gekozen om drie gebiedsregisseurs aan te stellen. Dit zijn professionals die toegewijd zijn aan hun opgave om de stakeholders in hun gebied te versterken. In het netwerk van belanghouders, maar ook intern zijn zij de spin in het web.

We houden onverkort vast aan de gekozen koers voor de komende jaren. Inmiddels is de financiële positie van Woonpunt stevig genoeg om de strategische opgave waar te maken. Woonpunt is ongeveer halverwege de doorlooptijd van de meerjarenstrategie 2018-2022. We zijn hard aan de slag met renovatie en groot onderhoud. Dat is mooi, al constateren we samen met de huurdersverenigingen dat het verwachtingenmanagement beter kan. Een belangrijk aandachtspunt is de versnelling van de verduurzaming. Met de huidige investeringen heeft Woonpunt in 2028 gemiddeld energielabel B. Dat is laat. Het zou mooi zijn als we de komende twee jaar voor een echte versnelling kunnen zorgen, zodat we eerder dat doel bereiken.

Dat is ook belangrijk in relatie tot het thema betaalbaarheid. Op betaalbaarheid zit spanning, vooral in relatie tot de huidige energieprestaties van ons woningbezit. Omdat woonlasten ook de energieprijzen omvatten, en omdat die energieprijzen harder zullen stijgen dan de huur, stemmen we ons beleid ten aanzien van betaalbaarheid af op de stappen die we zetten met de verduurzaming van onze woningen.

De stijging van bouwkosten en de huidige coronacrisis zijn punten van zorg. Alle mogelijke risico's die de coronacrisis met zich meebrengt, brengen we in kaart, alsook wat de maatregelen die we nemen om de effecten van die risico's te verkleinen. Dat lopende projecten vertraging oplopen, staat vast.

We gaan ervan uit dat 2020 het jaar is waarin Woonpunt definitief in een reguliere situatie komt met de externe toezichthouders, de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Bij het WSW staat Woonpunt sinds enkele jaren onder bijzonder beheer. In 2020 stellen we samen met het WSW een plan van aanpak op om de status van bijzonder beheer op te heffen. De Aw heeft in haar oordeelsbrief aangegeven tevreden te zijn over de voortgang van de transitie van Woonpunt naar een taakvolwassen organisatie. We vertrouwen erop dat dit aanleiding geeft voor de Aw om de relatie met Woonpunt te normaliseren.

Ton Mans  
Interim-bestuurder

# Inhoud

<b>Samenvatting verslag van de huurdersverenigingen</b>	<b>3</b>	<b>4. Klant en vastgoedontwikkeling</b>	<b>27</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>5</b>	Wat gebeurde er allemaal in 2019?	28
		2019 in cijfers	32
		Klant centraal	32
		Duurzaamheid	33
		Wat kan beter?	35
<b>Bestuursverslag</b>			
<b>Strategie en realisatie</b>	<b>8</b>	<b>5. Onze organisatie</b>	<b>37</b>
		Ontwikkeling van onze medewerkers	38
<b>1. Klant &amp; Verhuur</b>	<b>11</b>	Welzijn en vitaliteit van medewerkers	39
Betaalbaarheid	12	Integriteitssessies	39
Beschikbaarheid	12	Vertrouwenspersoon	40
Huisvesting bijzondere doelgroepen	13	Bezetting en formatie	40
Bewoners herhuisvesten	14	CorpoConnect	40
Wat kan beter?	15	Organogram	41
		Privacy en de AVG	41
<b>2. Klant &amp; Onderhoud</b>	<b>17</b>	Risicomanagement	42
Begroten en plannen	18	Coronacrisis	44
Woningkwaliteit	18	Wat kan beter?	45
Onderzoek eigen onderhoudsdienst	19		
Verduurzaming van woningen	19	<b>6. Financiën en bedrijfsvoering</b>	<b>47</b>
Huurdersverenigingen betrekken	19	Marktwaarde	48
Veiligheid voorop	20	Beleidswaarde	48
Plan van aanpak Eikstraat	20	Leningen en derivaten	49
Wat kan beter?	20	Nieuw begrotingsproces	50
		Bedrijfslasten	50
<b>3. Klant &amp; Leefbaarheid</b>	<b>21</b>	Financiële continuïteit	50
Transitie afdeling	22	Boekhoudkundige waarde versus	
Investeren in leefbaarheid	22	cash geld	51
Klant centraal	23	Kasmiddelen	52
Huurders betrekken	24	Jaarresultaat	53
Incasso	24	Wat kan beter?	53
Wat kan beter?	25	Toekomstparaaf	54
<b>Jaarrekening</b>			<b>56</b>
<b>Bijlage 1 Bestuursverklaring</b>			<b>123</b>
<b>Bijlage 2 Nevenstructuur</b>			<b>124</b>
<b>Bijlage 3 Verslag van de raad van commissarissen</b>			<b>125</b>
<b>Bijlage 4 Verslag van de huurdersverenigingen</b>			<b>138</b>
<b>Bijlage 5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>			<b>143</b>
<b>Bijlage 6 Woonpunt per gemeente</b>			<b>145</b>



# **Strategie en realisatie**



Onze strategische koers voor de periode 2018 – 2022 kwam tot stand in samenwerking met onze huurdersverenigingen en bewonerscommissies, wethouders, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, partners uit het maatschappelijk middenveld en onze eigen medewerkers. Een overkoepelend thema daarbij is dat we de klant centraal zetten bij alles wat we doen. Wat is gerealiseerd in 2019? Een samenvatting.

Wat beloven we?	Resultaten 2019
<p><b>We betrekken huurders meer bij ons werk</b> Bewoners zijn onze belangrijkste stakeholders, onze ervaringsdeskundigen. Zij weten hoe het is om in onze woningen te wonen, in onze buurten te leven. Wij hebben hen nodig om de juiste keuzes te maken in de wijken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij renovatie- of sloop/nieuwbouwprojecten, en zelfs bij kleinschaligere onderhoudsprojecten, praten we in een vroeg stadium met bewoners, al dan niet in de vorm van een formele klankbordgroep. In 2019 was er bij vijf projecten sprake van een formele klankbordgroep.</li> <li>- We stelden samen met de Molukse buurt in Maastricht een breed gedragen convenant op met heldere afspraken over woningtoewijzing.</li> <li>- We organiseerden voor het eerst een Bewonersdag, waarbij we tips en tops hebben opgehaald bij huurders.</li> <li>- Bij de verbetering van het verhuisproces dat in 2019 is voorbereid, is proefgedraaid en zijn huurders bevestigd op wat zij van de nieuwe werkwijze vonden. Ook is samen met de huurdersverenigingen gekeken naar een aanpassing van ons mutatiebeleid.</li> <li>- We volgden het advies van de huurdersverenigingen om differentiatie toe te passen bij de huurverhoging, waarbij de huurders die nu naar verhouding al een hoge huurprijs betalen, een lagere verhoging kregen.</li> <li>- We gingen op advies van onze huurdersverenigingen de samenwerking aan met De VoorzieningenWijzer.</li> <li>- We betrokken huurders bij het 'Lean' maken van het proces rondom verhuizing bij sloop of renovatie.</li> </ul>
<p><b>We investeren in leefbaarheid</b> Sociale huisvesting gaat behalve over betaalbaarheid ook over woongenot, veiligheid en sociale cohesie. Onze continuïteit is er op langere termijn bij gebaat dat onze woningen niet alleen nu, maar ook straks nog gewild zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokaal hebben we op buurt- en complexniveau aan de leefbaarheid gewerkt, zoals aan de Atoomstraat in Maastricht en de Eikstraat in Heerlen. In veel gevallen in nauwe samenwerking met bewoners, een bewonersoverlegcommissie of de huurdersvereniging.</li> <li>- De buurtcoördinatoren bezochten 70 procent van de nieuwe huurders om zich voor te stellen. Zo weten bewoners hun eigen buurtcoördinator makkelijker te vinden.</li> <li>- We gaven financiële ondersteuning aan het project Preventie Huisuitzetting, waarbij van de negen casussen die we aandroegen in zeven gevallen uitzetting kon worden voorkomen.</li> <li>- We hebben onze 'gouden huurders', die vijftig jaar of langer bij ons wonen, in het zonnetje gezet. Het ging om 285 bewoners.</li> <li>- We hebben het aantal ruimtes dat we kosteloos ter beschikking stellen voor maatschappelijke doelen uitgebreid met een winkelruimte voor de babykringloopwinkel in Maastricht.</li> <li>- Circa 1.400 overlastklachten werden succesvol afgehandeld. Bij circa 500 werd de melding niet naar tevredenheid van de bewoner afgesloten.</li> </ul>
<p><b>We verbeteren onze dienstverlening</b> We organiseren ons werk zo dat elke stap meerwaarde biedt voor de huurder. De huurder ziet snel resultaat en ervaart een behulpzame en verbindende houding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onze dienstverlening werd in 2019 op totaalniveau niet beter of slechter gewaardeerd dan in 2018: een 7,6. We streven naar een gemiddelde van 8.</li> <li>- We hebben in 2019 de informatievoorziening richting huurders verbeterd waar het gaat om renovatie en groot onderhoud.</li> <li>- We zijn een hospitality-traject gestart, om de huurder ook in onze houding en ons gedrag centraal te stellen.</li> </ul>
<p><b>We zorgen voor voldoende betaalbare woningen</b> Onze 15.721 sociale huurwoningen dalen op de middellange termijn niet meer. De verkoop brengen we terug en sloop compenseren we met nieuwbouw. We zorgen dat minstens 80% van onze sociale huurwoningen een kale streefhuur heeft onder de tweede aftoppingsgrens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We hielden 95,4% van onze woningvoorraad in het sociale segment. Daarvan had 89% een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Dat is meer dan afgesproken met onze huurdersverenigingen en de gemeenten (minimaal 80 %).</li> <li>- We sloopten 46 woningen. 42 op plekken waar op termijn nieuwbouw is gepland en 4 pincetslopen om meer ruimte te creëren voor parkeren.</li> <li>- We verkochten nog 23 sociale huurwoningen.</li> <li>- De 252 gerenoveerde woningen die we in 2019 opleverden, hadden alle een huur onder de huurtoeslaggrens (144 onder de aftoppingsgrenzen).</li> </ul>
<p><b>We versnellen de verduurzaming van onze woningen</b> We hebben een achterstand ten opzichte van de sector, doordat we jarenlang een investeringsstop hadden. Door nu extra investeringsruimte te gebruiken, versnellen we de verduurzaming. Uiterlijk in 2028 hebben we gemiddeld label B.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We investeerden bijna € 6 miljoen aan energiebesparende maatregelen.</li> <li>- We realiseerden 959 labelsprongen door onderhoud en renovatie.</li> <li>- In de Maastrichtse wijk Mariaberg begonnen we met het isoleren met natuurlijk materiaal (vlas), zodat we geen niet-afbrekbare stoffen toevoegen aan het milieu.</li> <li>- In 2019 hadden we 55,8% groene labels in ons woningbezit. Een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar. Zodra de nu ingezette renovatieprojecten zijn afgerond, stijgt dit aantal harder.</li> </ul>
<p><b>We huisvesten mensen met zorgvragen</b> We werken met toewijzing op basis van leeftijd en zorgvraag. We maken nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk levensloopbestendig. We maken bestaande woningen met kleine aanpassingen geschikt voor huurders met een zorgvraag en realiseren kleine woningaanpassingen, zoals een beugel of verhoogde toilet, als mensen niet binnen de WMO geholpen kunnen worden. We zoeken naar mogelijkheden om keukens en badkamers te vervangen in een kort tijdsbestek, met minder overlast voor bewoners. Dit is immers vaak een belemmering voor oudere huurders om aan groot onderhoud mee te doen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In alle gemeenten zijn conform prestatieafspraken woningen voor bijzondere doelgroepen aangeboden. Uiteraard verschillen de aantallen per gemeente. We boden huisvesting aan mensen die uitstromen uit diverse instellingen, aan statushouders en aan mensen die met een zorgindicatie een aangepaste woning zochten.</li> <li>- 107 woningen maakten we beter toegankelijk voor rollators, o.a. door bij renovatie hoge dorpels weg te halen, galerijvloeren op te hogen en bij algemene deuren automatische deuropeners aan te brengen.</li> <li>- In 2019 hebben we bij 53 huurders kleine woningaanpassingen gerealiseerd die het zelfstandig wonen vergemakkelijken en die niet onder de WMO vallen. Daarmee was een bedrag gemoeid van € 105.421.</li> <li>- We ondertekenden een intentieovereenkomst met Second Chance Force voor uitbreiding naar 80 woningen in het stadsdeel Hoensbroek.</li> </ul>
<p><b>We verlagen onze bedrijfslasten</b> Door onszelf te vergelijken met de vijf beste corporaties in onze referentiegroep willen we leren hoe het beter kan. Uiteraard vanuit onze eigen identiteit, opgave en ondernemingsdoelstellingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Door ons werk slimmer te organiseren is ons personeelsbestand in 2019 gedaald van 185,5 fte eind 2017 naar 166,4 fte eind 2019.</li> <li>- Onze bedrijfslasten zijn in de benchmark van 2019 gezakt van € 1.034 bedrijfskosten per verhuureenheid naar € 899. Daarmee komen we steeds dichterbij het sectorgemiddelde.</li> </ul>







# Klant & Verhuur

In 2019 heeft de afdeling Klant & Verhuur een aanpassing voorbereid van het verhuisproces. Uitgangspunten daarbij waren dat zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder sneller en beter wordt geholpen, de overdracht tussen collega's onderling wordt verminderd en de leegstand en huurdering omlaag worden gebracht. Het nieuwe proces, waarbij de principes van Lean zijn toegepast en dat door een interne werkgroep is voorbereid, is eind 2019 in een implementatieplan gegoten. We nemen de tijd voor de invoering van het nieuwe proces, omdat er veel bij komt kijken en er afhankelijkheden bestaan met andere afdelingen.



## Betaalbaarheid

Minimaal 80 procent van onze sociale huurwoningen heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens, conform onze belofte in het strategisch plan en in onze prestatieafspraken met gemeenten. In 2019 had 89 procent van onze sociale huurwoningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (in 2018 was dat 86,9). Overigens geldt dit op portefeuilleniveau. Lokaal kan dit afwijken, bijvoorbeeld in gemeenten waar wij weinig woningbezit hebben.

### Differentiatie huurverhoging

In 2019 hebben we differentiatie in de huurverhoging aangebracht, mede op advies van de huurdersverenigingen. Bewoners die voor een zelfde woning een hogere huurprijs betalen dan anderen, kregen een lager huurverhogingspercentage. Ook zijn we op advies van de huurdersverenigingen in 2019 gestopt met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurdersverenigingen hebben ons met casussen doen inzien dat het plafond in veel gevallen is bereikt. Onze gemiddelde huurverhoging in 2019 was 1,6 procent. Dat is gelijk aan de inflatie. In 2020 volgen we, mede op advies van de huurdersverenigingen, het sociaal huurakkoord.

## Beschikbaarheid

De druk op de reguliere verhuur loopt op. Ten eerste komt dat door een toename van bijzondere doelgroepen, waaronder mensen die zorg en begeleiding nodig hebben en statushouders. Ten tweede moeten mensen bij sloop of grootschalige renovatie verhuizen. Dit laatste speelt met name in Maastricht, in Heerlen is het voorsnog makkelijker om bewoners binnen hun wensen en budget te herhuisvesten. Een positieve ontwikkeling is in elk geval dat steeds meer sociale verhuurders zich aansluiten bij het regionale woningzoekstelsel Thuis in Limburg. Daardoor kunnen we makkelijker afspraken maken in de regio en de lokale druk op de woningmarkt beter monitoren.

### Lokaal 'jaarplan woningtoewijzing'

Met gemeenten en huurdersverenigingen maken we lokaal prestatieafspraken. In Maastricht worden die uitgewerkt in een lokaal 'jaarplan woningtoewijzing'. Door de corporaties in Maastricht is afgesproken dat minimaal 45 procent van de vrijkomende woningen in de reguliere verhuur gaat. In de praktijk haalt Woonpunt tussen de 50 en 55 procent. De huurdersverenigingen zijn hier blij mee, aangezien zij er terecht op hebben aangedrongen dat we voldoende woningen overhouden voor regulier woningzoekenden. In Heerlen zijn wij gestart om samen met onze collega-corporaties, de huurdersverenigingen en de gemeente te komen tot een lokaal jaarplan woningtoewijzing. Dit wordt in 2020 definitief uitgewerkt.

## Huisvesting bijzondere doelgroepen

De effecten van de bezuinigingen in de zorg zijn voelbaar. Mensen met psychosociale problemen, die voorheen in een woonvorm of instelling verbleven, moeten het nu zelf rooien met ambulante hulp. Als het mis gaat, belanden ze vaak in de daklozenopvang die inmiddels overvol zit. Woonpunt heeft een verantwoordelijkheid om zich voor deze kwetsbare doelgroepen in te zetten. Dat doen we enerzijds door cliënten zelfstandig te huisvesten als ze begeleiding accepteren, anderzijds door collectief te verhuren aan de zorgpartij.

### Zelfstandig huisvesten

Voor het zelfstandig huisvesten van cliënten van zorg- en welzijnspartijen werkt Woonpunt met twee maatwerkconsulenten. Deze professionals voeren intakegesprekken waarbij ze afspraken maken met de cliënt en de zorgpartij over begeleiding. Signalen over eventuele overlast worden intern doorgeleid naar deze maatwerkconsulenten. Mooi is het wanneer de cliënt doorstroomt naar een regulier huurcontract. In de meeste gevallen lukt dit.

### Collectief verhuren zorgpartij

Voor de collectieve verhuur werkt Woonpunt met twee accountmanagers. Zij brengen de behoefte in kaart bij zorg- en welzijnspartijen en onderzoeken hoe Woonpunt aan deze behoefte kan voldoen in het bestaande vastgoed. Dat is in Heerlen en Sittard-Geleen een stuk makkelijker dan in Maastricht, waar nog druk op de woningmarkt is. Niettemin verhuren we ook daar aan het Leger des Heils, Impuls, de vrouwenopvang en andere zorg- en welzijnspartijen. Omdat aan de vraag om uitbreiding moeilijk kan worden voldaan in Maastricht, onderzoeken we of onze studentenwoningen buiten de singels, die voor de doelgroep studenten minder aantrekkelijk zijn, kunnen worden omgebouwd voor de maatschappelijke opvang. Als dit mogelijk en wenselijk is, overleggen we hierover in 2020 met Gemeente Maastricht.

### Zorgpartij Pottenberg

In 2019 hebben we gesprekken gevoerd met een zorgpartij over een maatschappelijke ruimte in de plint van het nieuw te bouwen appartementengebouw in de Maastrichtse wijk Pottenberg. Dit gebouw komt in plaats van het Poortgebouw, dat sterk verouderd is en gesloopt wordt. In het Poortgebouw zitten op dit moment verschillende maatschappelijke instanties. Met deze instanties en de gemeente voeren we gesprekken om te kijken welke specifiek voor Pottenberg behouden moeten blijven en welke elders in de stad onderdak kunnen vinden. Niettemin leidde het sloopbesluit om deze reden tot onrust. De zorgpartij waarmee we in gesprek zijn, is bereid een deel van de plint van het nieuwe gebouw te huren zodat een combinatie van zorgaanbod en ontmoeting wordt gecreëerd.





### **Succesvolle samenwerking Second Chance Force**

In 2019 ondertekenden we een intentieovereenkomst met Second Chance Force voor de geleidelijke uitbreiding naar 80 woningen in Hoensbroek. Second Chance Force is gericht op re-integratie: wonen, werken, leren. Op Mezelf is de zusterorganisatie die zorg levert. Onze samenwerking met deze twee maatschappelijke organisaties is een succesverhaal. Op Mezelf/ Second Chance Force zocht zowel een betaalbare locatie voor een groepswoning als zelfstandige woningen voor hun cliënten. Woonpunt kon beide leveren. Aan de Amsterraderweg in Hoensbroek doet een pand van ons dienst als groepswoning. Daar leren cliënten sociale vaardigheden. Van daaruit kunnen cliënten doorstromen naar een zelfstandige woning aan de Harmoniestraat. Die woningen verhuurt Woonpunt collectief aan Second Chance Force. De cliënten hebben een nuttige dagbesteding en de begeleiding is dichtbij; de zorgpartij heeft zelfs medewerkers in de Harmoniestraat wonen. Het contact tussen de cliënten en de buurt is uitstekend en de leefbaarheid in de wijk is erop vooruitgegaan. De resultaten zijn zo goed, dat onze huurdersvereniging Groot Hoensbroek het voornemen ondersteunt om het aantal woningen voor uit te breiden. Een unicum, want vaak ligt het huisvesten van maatschappelijke opvang gevoelig. We hopen dat de gemeente zich achter de uitbreidingsplannen schaaft.

### **Laatste kans beleid**

In 2020 voorzien we een toename van de doelgroep in het ‘laatste kans beleid’, bewoners die ongewenst woongedrag laten zien en daarmee ernstige overlast veroorzaken. Het plaatsen van deze doelgroep vraagt zorgvuldigheid en een goede samenwerking met collega-corporaties en sociale partners, en intern met de buurtcoördinatoren van de afdeling Klant & Leefbaarheid.



### **Bewoners herhuisvesten**

Als bewoners moeten verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt, brengt dat emoties met zich mee. Mensen verlaten huizen en straten waar ze in sommige gevallen grote delen van hun leven hebben doorgebracht. Vanuit menselijk oogpunt willen we dat proces daarom zo zorgvuldig mogelijk laten verlopen. Het is ook in het belang van de voortgang van de plannen om bewoners zo goed en snel mogelijk te herhuisvesten.

### **Driehonderd huishoudens herhuisvesten**

Twee medewerkers houden zich fulltime bezig met het herhuisvesten van bewoners in het kader van wijkvernieuwing. De één ontfermt zich over de circa honderd zestig huishoudens in de Hoensbroekse buurt Slakhorst, de ander over zo'n honderdveertig huishoudens in de Maastrichtse wijken Nazareth-Noord, Malpertuis en Pottenberg. De herhuisvesting van deze driehonderd huishoudens gebeurt in fases. De wensen en behoeften van bewoners staan voorop. Onze medewerkers bouwen eerst vertrouwen op. Ze bezoeken de bewoners thuis of organiseren een inloopspreekuur. Uiteraard krijgen bewoners een verhuisvergoeding en voorziet het sociaal plan ook in andere regelingen. In uitzonderlijke situaties passen we maatwerk toe.

## **Geschikte woning zoeken**

Bewoners mogen uiteraard ook zelf op zoek gaan naar een nieuwe woning. In dat geval schrijven zij zich in bij Thuis in Limburg en krijgen zij voorrang. Vaak vinden mensen zo sneller een geschikte woning. In veel gevallen zijn bewoners daar echter niet toe in staat, vanwege hoge leeftijd, psychosociale problemen of ze hebben geen computer. Dan neemt onze medewerker de bewoners aan de hand en zoeken zij samen naar een geschikte nieuwe woning.

## **Wat kan beter?**

Uit de laatste benchmark bleek dat Woonpunt op het vlak van betaalbaarheid minder goed scoort dan corporaties van vergelijkbare grootte. Zo vragen wij gemiddeld 78,1 procent van de maximaal toegestane huur, tegenover 71,6 procent gemiddeld in de sector. Tegelijk scoren we op de energie-index, die iets zegt over de hoogte van de stookkosten, slechter dan het gemiddelde (1,84 tegenover 1,57 in de sector). Natuurlijk zeggen de cijfers zonder context niet alles, maar we kunnen wel met zekerheid stellen dat er spanning zit op de betaalbaarheid. Bij renovatie zetten we daarom in op verbetering van energieprestatie van een woning, waarbij we tegelijk proberen de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens te houden.

Samen met de huurdersverenigingen is Woonpunt in 2019 begonnen met het doorlichten van het huidige mutatiebeleid. Aanleiding daarvan was tweeledig: lage tevredenheidsscore bij vertrekkende huurders en enkele incidenten waarbij huurders na jaren van goed huurderschap bij verhuizing geconfronteerd werden met hoge mutatiekosten. We zijn begonnen met het samen doorlopen van recente mutatiewoningen om te toetsen of het beleid in de praktijk ook door de huurdersverenigingen als rechtvaardig wordt ervaren. In 2020 wordt het beleid verder uitgewerkt.

We willen ook in Heerlen gaan werken met jaarafspraken tussen de corporaties, de gemeente en huurdersverenigingen vanuit het woonruimte-verdeelsysteem Thuis in Limburg (TiL). Het betreft afspraken over het huisvesten van aantallen bijzondere doelgroepen, en de hoeveelheid woningen die voor regulier woningzoekenden beschikbaar blijven. Die afspraken zijn er nu niet in Heerlen, wat zorgt voor onduidelijkheden. In 2019 zijn we een stap dichterbij gekomen door met alle stakeholders binnen TiL dialoogsessies te houden. In 2020 moet dit tot een jaarplan leiden waarin alle afspraken voor woonruimteverdeling zijn vastgelegd.

Huurderving van leegstaande woningen willen we verder terugbrengen. In 2019 begrootten we € 1.750.000 en gaven we € 2.054.000 uit (leegstand verhuur én mutatie). De overschrijding zat in de leegstand van de woningen in de tijdelijke verhuur bij slooprojecten (Hoensbroek, Malpertuis en Pottenberg) en in oplopende leegstand bij mutatieonderhoud. In 2020 is de verwachting dat de leegstand gelijk blijft: de negatieve effecten van de coronacrisis worden gecompenseerd door de positieve effecten van de verbeteringen in het verhuisproces.





# Klant & Onderhoud



In 2019 is ook bij de afdeling Klant & Onderhoud werk gemaakt van het kleinschaliger en herkenbaarder maken van Woonpunt voor onze huurders. Opzichters maken deel uit van de wijkteams waarbinnen verschillende disciplines van verschillende afdelingen zijn vertegenwoordigd. In wekelijkse bijeenkomsten praten de medewerkers elkaar bij over wat er speelt in “hun” wijken en complexen. Zo houden onze medewerkers de lijnen kort en kunnen ze klantvragen snel beantwoorden.

Klanttevredenheid meten we door bij ongeveer 90 procent van de planmatige werkzaamheden klanttevredenheidsonderzoeken te houden. Hieruit blijkt dat het werk door de aannemers wordt beoordeeld op onze eigen norm van 7,5. Door leveranciersprestaties vooraf vast te leggen, en onze bevindingen en die van bewoners tussentijds te bespreken met aannemers, brengen we de klanttevredenheid omhoog. Bij niet-planmatig onderhoud wordt de klanttevredenheid bij honderd procent van de uitgevoerde werkzaamheden gemeten (bij huurders die digitaal bereikbaar zijn). De klanttevredenheid rondom het thema Onderhoud was in 2019 een 7,7. Tot slot gebruiken we sinds 2019 ook de input van huurdersbelangenverenigingen om de klanttevredenheid te verbeteren.

In 2019 is besloten het VvE-beheer anders in te richten. De eigenaarsrol is belegd bij Klant & Onderhoud. Ter voorbereiding op deze nieuwe werkzaamheden, hebben de opzichters incompany de training ‘groot-eigenaar in de VvE’ gevolgd.

## Begroten en plannen

Een van de belangrijkste uitdagingen in 2019 was de begroting en uitvoering beter op elkaar af te stemmen en de executiekracht van het planmatig onderhoud te verbeteren. Hierin hebben we verbeterstappen gemaakt. Eind 2019 bedroeg de stand van de opdrachtverstrekkingen inclusief aangegane verplichtingen 99%; de realisatie bedroeg 88%. Met andere woorden: de planmatige onderhoudsbegroting is nagenoeg geheel opgedragen en al het werk is in het eerste kwartaal van 2020 afgehandeld. In voorgaande jaren (2017 en 2018) lag de aangegane verplichting gemiddeld op 79% en de realisatie gemiddeld op 72%.

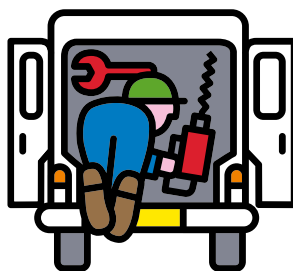
## Woningkwaliteit

Om beter te kunnen plannen en begroten is inzicht in de woningkwaliteit essentieel. In 2019 hebben we daarom de eerste driejarige cyclus van conditiemetingen afgerond waarbij de technische kwaliteit van de buitenschil van ons gehele woningbezit in kaart is gebracht. Conditiecores op complexniveau vormen de onderlegger voor de onderhoudsbegroting en meerjarenonderhoudsplanung. We krijgen beter inzicht in de staat van de collectieve technische installaties (liften, warmte-installaties), de individuele technische installaties (cv-installaties, ventilatie, meterkasten en rookmelders) én de inbouwpakketten (keuken, badkamer en toilet). Hierdoor kunnen we het juiste onderhoud uitvoeren op het juiste moment.



## Onderzoek eigen onderhoudsdienst

Woonpunt heeft een eigen onderhoudsdienst. Dat is een bewuste keuze die een verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Een eigen onderhoudsdienst moet qua prijs en kwaliteit concurrerend zijn met de markt. In 2019 heeft Woonpunt een extern onderzoeksbureau opdracht gegeven om te onderzoeken wat er moet gebeuren om onze onderhoudsdienst niet alleen concurrerend te maken, maar in corporatieland zelfs 'best in class'. Het onderzoek is gedaan met medewerking van de eigen medewerkers en de uitslag is eerst met hen zelf besproken: tijdens een werksessie werden de monteurs uitgenodigd om zelf na te denken over welke verbeterpunten cruciaal waren voor het succes en welke snel konden worden opgepakt.



Als het gaat om kwaliteit en klanttevredenheid scoort onze eigen onderhoudsdienst goed. Qua klanttevredenheid waarderen onze huurders de eigen monteurs met een 8,2, terwijl die van externe aannemers gemiddeld een punt lager scoren (7,2). In het rapport van onderzoeksbureau KOVON wordt de kwaliteit van het werk van de eigen monteurs beoordeeld met een 5 op een schaal van 1 t/m 6. Het verbeterpotentieel zit met name in de verhoging van het aantal productieve uren van de monteurs, dat is nu wel concurrerend met de corporatiesector, maar niet met aannemers. Door verhoging van de productieve uren daalt het uurtarief en wordt ook dat concurrerend met de markt. In 2020 werken we een SMART-verbeterplan uit om de verbeterpunten uit het onderzoek in de praktijk te brengen.

## Verduurzaming van woningen

De opgave uit het strategisch plan om woningen voor bewoners te verduurzamen ligt qua uitvoering bij twee afdelingen: Klant & Vastgoedontwikkeling en Klant & Onderhoud. In het verslagjaar heeft Woonpunt, aanvullend op energetische maatregelen bij renovatieprojecten, € 700.000 uitgegeven aan extra verduurzamingsmaatregelen. Deze maatregelen betroffen vooral het vervangen van reguliere cv-ketels door zuinige cv-ketels en het aanbrengen van dubbel glas.

## Huurdersverenigingen betrekken

In onze strategie schrijven we dat we onze huurders(verenigingen) meer willen betrekken bij ons werk. Huurdervereniging Groot Hoensbroek wil graag betrokken worden bij de opleveringen van onderhoudswerkzaamheden, met als doel verwachtingen aan de voorkant met elkaar te delen. In 2019 heeft de afdeling Klant & Onderhoud een aantal opleveringen van werkzaamheden door aannemers samen met de huurdersbelangenvereniging beoordeeld, waarbij verbeterpunten zijn benoemd en zijn opgepakt. Gezien de positieve ervaringen zetten we deze werkwijze samen met de huurdersbelangenvereniging voort.

## Veiligheid voorop

Onder andere door de aandacht die consumentenprogramma Kassa besteedde aan de cv-ketels van AGPO Ferroli is onduidelijkheid ontstaan over de veiligheid. Direct na de berichtgeving over mogelijk onveilige situaties heeft Woonpunt besloten deze cv-ketels te vervangen. De veiligheid van onze huurders staat immers voorop. Ondanks het gegeven dat onze installateurs deze cv-ketels altijd goed en volgens de richtlijnen hebben onderhouden, is ingezet op een zo snel mogelijke vervanging. In 2019 zijn bijna 440 van de in totaal 474 AGPO Ferroli ketels vervangen; het restant is begin 2020 vervangen. De vervanging van deze ketels is in goede samenwerking met de huurders verlopen.

## Plan van aanpak Eikstraat

De bewoners van de Eikstraat in Heerlen hadden een aantal klachten die zij aan Woonpunt kenbaar hebben gemaakt. Woonpunt heeft in overleg met hen een plan van aanpak opgesteld dat in de tweede helft van het jaar is uitgevoerd. Daarnaast hebben medewerkers van Woonpunt samen met bewoners tijdens de Nationale Burendag op 28 september de tuinen en achterpaden opgeruimd. Als gevolg van de gedurende het project ontstane contacten tussen medewerkers en bewoners, is in de Eikstraat een nieuwe bewonersoverlegcommissie ontstaan waarmee onze afdeling Klant & Leefbaarheid verdere afspraken hebben gemaakt.



## Wat kan beter?

In 2019 was bij het niet-planmatig onderhoud (het totaal van klachten- en mutatiekosten) sprake van een forse overschrijding ten opzichte van de begroting. Begin 2020 wordt een analyse gemaakt van deze ontwikkeling en de mogelijke verbeterpunten daarbij voor de toekomst.

Bij de uitvoering van de begroting ligt nog een uitdaging om de realisatie verder te verhogen. Die zat in 2019 op 88 procent. Onder reguliere omstandigheden zou dit percentage minimaal 90 moeten zijn, maar de vraag is of we dat eind 2020 halen gezien de gevolgen van de coronacrisis.

De versnelling van de verduurzaming van ons woningbezit en de opgave voor 2019 is vertraagd doordat we als organisatie te laat hebben ingespeeld op de nieuwe flora- en faunawet. Voor de komende jaren rekenen we met extra voorbereidingstijd van alle complexen die we willen aanpakken. Ook het vraagstuk van de instemming van huurders speelde een rol in de snelheid waarmee de verduurzaming gestalte kan worden gegeven. Met beide aspecten wordt in 2020 beter rekening gehouden.

# Klant & Leefbaarheid

Voor de afdeling Klant & Leefbaarheid stond 2019 in het teken van transitie. Doel was een effectievere afdeling, minder overdracht en meerwaarde voor bewoners. Hoe? Door de omslag te maken van functiegericht naar gebiedsgericht werken. Met meer verantwoordelijkheid voor medewerkers. En voor bewoners één duidelijk aanspreekpunt als het gaat om leefbaarheid. Eind 2019 is deze transitie volbracht. Het vernieuwde team van manager Ruud van den Heuvel is in januari 2020 vol enthousiasme aan de slag gegaan.

## **Transitie afdeling**

Na de transitie werkt de afdeling Klant & Leefbaarheid voortaan gebiedsgericht. Er zijn drie gebiedsteams geformeerd: Maastricht & Heuvelland, Parkstad en de Westelijke Mijnstreek. Het aantal woningen en de leefbaarheidsproblematiek in een gebied bepalen hoeveel buurtcoördinatoren actief zijn. Deze nieuwe functie is het resultaat van het in elkaar schuiven van de voormalige functies wijkbeheerder, sociaal beheerder en coördinator participatie. Hierdoor hebben bewoners één aanspreekpunt voor de leefbaarheid in hun buurt of wijk. Bovendien scheelt het overdracht en overleg. In elk gebied staan de buurtcoördinatoren onder leiding van een senior buurtcoördinator.

### **Verbinding via gebiedsregisseurs**

Er zijn drie gebiedsregisseurs benoemd. In hun gebied vormen zij de verbindende schakel tussen de gemeenten en Woonpunt als het gaat om leefbaarheid. Daarnaast helpen ze bij het opstellen van de prestatieafspraken met gemeenten en zijn ze aanspreekpunt voor de huurdersbelangenverenigingen. Tot slot is er een belangrijke taak weggelegd voor de gebiedsregisseurs als het gaat om bewonersparticipatie rondom herstructurering en groot onderhoud.

Ook nieuw binnen Klant & Leefbaarheid is de benoeming van een jurist. Dat vergroot de slagkracht van het team, omdat meer juridische zaken in huis opgelost kunnen worden. Dat bespaart advocaatkosten. De jurist is bovendien breder inzetbaar binnen Woonpunt.

## **Investeren in leefbaarheid**

De leefbaarheid in onze wijken staat onder druk, vooral in wijken met veel sociale huurwoningen waar de instroom van kwetsbare huurders groter wordt. Door die toenemende druk vinden we het belangrijker dan ooit om te investeren in leefbaarheid. In 2019 losten onze buurtcoördinatoren zo'n 1.400 overlastklachten op.

### **Ruimtes ter beschikking stellen**

In verschillende wijken stellen we leegstaande woningen of ruimtes ter beschikking om de leefbaarheid in wijken te bevorderen. Dat varieert van gezamenlijke huiskamers tot een ruimte voor bijvoorbeeld de Fietsbank in Maastricht of een ruimte voor Baanbrekend Werk in Hoensbroek. In 2019 is daar een winkelruimte bijgekomen voor de Babykringloopwinkel in Maastricht.

### **Participatieproject Atoomstraat**

We kregen klachten over geluidsoverlast en rommel van bewoners in de flat aan de Atoomstraat in Maastricht. Onder meer dankzij de inzet van de buurtcoördinator en een

betrokken bewoner is de situatie verbeterd. Dat bleek tijdens de eerste gezamenlijke schoonmaakactie, waarbij Woonpunt materialen ter beschikking stelde. Inmiddels hebben burens elkaar leren kennen en delen ze aandachtspunten in een Whatsapp-groep. Die aandachtspunten blijven er. In 2020 stelde Woonpunt een leegstaande woning in de flat ter beschikking aan de wijkagent die er wekelijks spreekuur houdt.

### **VoorzieningenWijzer**

In 2019 hebben we op aanraden van de huurdersverenigingen de VoorzieningenWijzer binnengehaald. Deze online tool verbetert de sociaaleconomische positie van huurders die weinig financiële ruimte hebben. De VoorzieningenWijzer brengt lokale voorzieningen in kaart. De besparingen kunnen meteen via het systeem worden aangevraagd, en daarmee kunnen huishouden gemiddeld € 500 per jaar besparen. In januari 2020 ging het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) Parkstad Limburg akkoord met het plan om aan de slag te gaan met de VoorzieningenWijzer. Woonpunt heeft als kartrekker met ondersteuning van Parkstad Limburg partners benaderd om financieel bij te dragen zodat De VoorzieningenWijzer over meerdere jaren kan worden uitgerold.

## **Klant centraal**

Om makkelijker aanspreekbaar te zijn, gaan de buurtcoördinatoren bij nieuwe huurders aan de deur. In 2019 bezochten we 73 procent van de huurders binnen zes weken nadat ze de woning hadden betrokken (doelstelling is minimaal 70 procent). We maken kennis, we overhandigen een welkomstcadeautje en beantwoorden vragen van bewoners. Huurders waarderen dit. Voor medewerkers is het fijn bewoners te leren kennen zonder dat er sprake is van overlast of klachten. In 2020 krijgt dit initiatief een vervolg en bekijken we in hoeverre de nieuwe bewoners bereid zijn in te zetten voor participatie.

### **Gouden Huurders**

Wie 50 jaar of langer huurt bij Woonpunt, verdient het om in het zonnetje gezet te worden. Mensen die 50 jaar of langer bij ons huurden, ontvingen in 2018 een uitnodiging voor een bijeenkomst met koffie en vlaai. In totaal bezochten 285 bewoners de bijeenkomsten in Hoensbroek, Maastricht en Heerlen. Na een paar gezellige uurtjes met medewerkers en bestuur van Woonpunt, kregen deze trouwe huurders een bos bloemen. Mochten we door omstandigheden huurders hebben gemist, dan maken we dat alsnog goed.

### **Meedoen aan Burendag**

Op 28 september 2019 was de landelijke Burendag: een dag waarop de buurt gezellig samenkomt en waarbij veel mensen iets goeds doen voor elkaar en de buurt. Een uitgelezen kans om te investeren in leefbaarheid. In twee buurten deed Woonpunt mee. Aan de Eikstraat in Heerlen hielpen medewerkers van Leefbaarheid en Onderhoud bewoners met opruimen van tuinen en achterpaden. In totaal werd 30 kubieke meter aan puin afgevoerd. In de Roserije in Maastricht kwamen bewoners bij elkaar om ideeën uit te wisselen om het lege plein weer nieuw leven in te blazen. Onze medewerkers legden hun oor te luisteren. Volgend jaar willen we in nog meer wijken aanwezig zijn.





## Huurders betrekken

Betrekken begint bij goed luisteren. Daarom organiseerde het Veilige Buurten Team (VBT) Limmel-Nazareth een bijeenkomst met buurtbewoners. Zij deden hun verhaal over wat er speelt in de wijk, onder leiding van een deskundige en onafhankelijke gespreksleider. Doel was om behoeften en meningen op te halen rondom een aantal thema's. Directeuren, bestuurders en medewerkers van de bij VBT aangesloten organisaties (politie, gemeente, Trajekt, Servatius en Woonpunt) vormden een luisterpanel. Zij waren toehoorders en mochten niet deelnemen aan het gesprek. Daardoor werden ze gedwongen echt te luisteren, zonder dat ze meteen een antwoord, uitleg of oordeel konden geven. Luisteren om te reageren veranderde daardoor in luisteren om te begrijpen. Er werden verschillende verbeterideeën opgehaald waarmee het VBT aan de slag ging.

### In gesprek met Molukse wijk

In april 2019 ontstond commotie in de Molukse wijk in Maastricht, toen Woonpunt een woning wilde verhuren aan kandidaten van niet-Molukse afkomst. Het incident fungeerde als wake-up call voor Woonpunt. We realiseerden ons dat de communicatie met de wijk hersteld moest worden. De VMGM (Vertegenwoordigers Molukse Gemeenschap Maastricht) wierp zich op als gesprekspartner: een groep jongeren met draagvlak in de wijk. Door goed naar hen te luisteren, konden nieuwe afspraken gemaakt worden over woningtoewijzing. Die afspraken zijn vastgelegd in een convenant dat op 1 februari 2020 door beide partijen werd ondertekend tijdens een bijeenkomst in het gemeenschapshuis. Daarmee is de toekomst van de Molukse wijk gewaarborgd voor toekomstige generaties.

## Incasso

Door een uniforme werkwijze, automatisering van het incassoproces en doelgerichte sturing heeft Team Incasso de huurachterstanden in 2019 laten dalen tot onder de norm van 1,2 procent. In het vierde kwartaal daalde deze zelfs tot 0,95 procent. Dat is aanleiding om de ambitie voor 2020 verder bij te stellen naar < 0,9 procent. Om dat te realiseren, willen we continu leren en bijsturen. Zo loopt er in het eerste kwartaal een pilot per regio om te onderzoeken welk tijdstip het meest effectief is voor het inplannen van huisbezoeken.

### **Pilot preventie huisuitzetting**

Vroeg signaleren van huurachterstanden helpt om huisuitzetting te voorkomen. Desondanks heeft Woonpunt in 2019 vanwege huurachterstanden 38 woningen moeten ontruimen. Om dit aantal naar beneden te krijgen, zoeken we de samenwerking op met ketenpartners. Deze samenwerkingen zijn vastgelegd in een convenant en maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de gemeentes. Een van deze samenwerkingen betreft financiële steun aan de pilot preventie huisuitzetting in Maastricht die geïnitieerd werd door welzijnsstichting Trajekt. Trajekt heeft de maatschappelijke kosten van huisuitzetting inzichtelijk gemaakt en laten zien dat de preventiekosten daar ver onder liggen. In 2019 meldden we negen casussen aan. Een interventieteam van Trajekt ging bij deze gezinnen op bezoek om samen met hen naar een oplossing te zoeken. In zeven gevallen kon huisuitzetting voorkomen worden. De pilot krijgt daarom een vervolg in 2020, waarbij de samenwerking met gemeente en corporaties verder versterkt wordt.

### **Wat kan beter?**

In 2019 is weliswaar veel tijd gaan zitten in de reorganisatie van de afdeling, maar de bewoners ervaren nu nog geen verbetering. Medewerkers hebben tijd nodig om in hun rol te komen. Immers, een deel van de collega's is helemaal nieuw (mede geselecteerd op de ervaring die ze meebrengen uit andere sectoren), een ander deel heeft taken erbij gekregen die voorheen bij andere collega's lagen. In de loop van 2020 moet de afdeling op volle kracht opereren, want de opgave buiten wacht niet.

We betrekken bewoners graag in een vroeg stadium bij plannen, maar daarbij moeten we de verwachtingen wel beter managen. In de Hoensbroekse buurt Slakhorst bijvoorbeeld, hebben we bewoners uitgenodigd deel te nemen aan een klankbordgroep toen duidelijk werd dat we gingen slopen en nieuwbouwen. Het betrekken van bewoners in zo'n vroeg stadium kan, maar vraagt wel een goede uitleg aan de voorkant. In dit geval ontbrak deze, wat voor onnodige onrust en verwarring zorgde.

Op verschillende plekken in ons werkgebied, in buurten die aandacht nodig hebben, hebben we inloopwoningen gerealiseerd. Op die plek spreken we af met bewoners als er een één-op-één gesprek moet plaatsvinden. Het is ook de bedoeling dat bewoners hier spontaan binnenlopen om een praatje te maken of een kop koffie te drinken. Dat laatste gebeurt nog veel te weinig. In 2020 kijken we hoe we deze woningen optimaal kunnen benutten in de wijk.



COME ON CITY



SEE  
SEE  
SEE

# **Klant en vastgoedontwikkeling**



Als het gaat om vastgoedontwikkeling is Woonpunt in 2019 terug van weggeweest. Gedurende het hele jaar lopen de projecten op het gebied van renovatie, sloop en nieuwbouw door. Daarbij houden we vast aan de ingezette koers om de klant centraal te stellen, onder meer door huurders in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de projecten in hun wijk. Daarbij was er ook volop aandacht voor duurzaamheid. Door het isoleren van de buitenschil, neemt het comfort van onze woningen toe en gaan de energiekosten voor huurders naar beneden. En dat draagt weer bij aan de betaalbaarheid.

## Wat gebeurde er allemaal in 2019?

### Start renovatie

30 appartementen aan de Kasteel Liebeekstraat in Maastricht.



januari

februari

### Klankbordgroep\*

Aan de klankbordgroep voor renovatie van de Laurierstraat in Heerlen presenteren we het schetsontwerp dat de architect heeft gemaakt na het eerste overleg met bewoners.

### Sloopbesluit

Bewoners krijgen te horen dat Woonpunt 179 woningen in de Hoensbroekse wijk Slakhorst gaat slopen en opnieuw opbouwen. Een klankbordgroep van bewoners en omwonenden denkt mee over de herontwikkeling.

### Oplevering

45 woningen aan de Hermelijnstraat in Maastricht hebben nu een A++ label, dankzij de isolatie van de buitenschil en PV panelen op het dak (9 per woning). Ook hebben ze een eigentijdse plattegrond, vloerverwarming en een vraaggestuurd ventilatiesysteem met CO<sub>2</sub> sensoren. Daarnaast zijn ze goed toegankelijk gemaakt voor senioren door het vernieuwen van de galerijen en ophogen van de balkons. Huurders die tijdelijk binnen het complex verhuisd waren naar de vleugel aan de Tיעעליjnstraat krijgen de sleutel terug van hun woning.

### Klankbordgroep\*

Klankbordgroep voor de herontwikkeling van de Hoensbroekse wijk Slakhorst gaat snel aan de slag.

maart





### Start renovatie

142 woningen in Mariaberg, Maastricht krijgen na renovatie een A-label. Voor het isoleren van de daken gebruiken we het natuurlijke product vlas. In de zomer van 2020 wordt het project afgerond.



### Sloop afgerond

De sloop van het oude zorgcentrum aan de Reinaartsingel en Taliënruwe wordt afgerond. Omdat nieuwbouw nog enkele jaren op zich laat wachten, richtte Woonpunt met hulp van omwonenden en het CNME het terrein in als natuur- en vlindertuin. Kinderen van de basisschool Manjefiek Malberg zaaiden een bloementuin in.

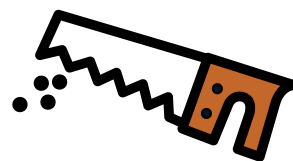
### Start renovatie

44 woningen aan de Tiecelijnstraat in Maastricht (tweede fase).

### Oplevering

Aan de Dokter Poelslaan in Geleen leveren we 16 studio's op na een interne verbouwing van het pand. De nu zelfstandige kamers gaan in de collectieve verhuur, waarmee we een bijdrage leveren aan het huisvesten van mensen met zorgvragen.

april



mei

### Sloop afgerond

De sloop van 32 appartementen aan de Bongaardstraat in de wijk Maria Gewanden in Hoensbroek wordt afgerond.

### Klankbordgroep\*

Architect Mecanoo sluit aan bij de klankbordgroep van de Hoensbroekse wijk Slakhorst. Hij gaat aan de slag met de input van bewoners.

### Klankbordgroep\*

Met een afvaardiging van bewoners van de Fibrillendonk in Maastricht gaan we in gesprek over de geplande renovatie en het vervangen van inbouwpakketten. Samen spreken we af om de werkzaamheden binnen en buiten te combineren. Daarvoor starten we de voorbereidingen op.

juni





## Sloop afgerond

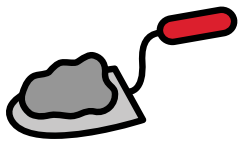
De sloop van de kerk in de Heerlense wijk Meezenbroek wordt afgerond. Het terrein is ingezaaid. Het einde van een vervelende periode voor de buurt, vanwege krakers en drugsoverlast.

## Oplevering

30 appartementen aan de Kasteel Liebeekstraat in Maastricht. Na renovatie hebben de woningen een A-label en een beter leefklimaat door CO<sub>2</sub> gestuurde ventilatie. Dankzij de gewijzigde kleurstelling heeft de flat een nieuwe uitstraling gekregen.

## Klankbordgroep\*

De BOC van de Bel Air flat aan de Kasteel Wolfraathstraat in Maastricht krijgt de definitieve plannen te zien: het resultaat van alle overleggen. Ze reageren enthousiast. Met medewerking van enkele bewoners maken we een informatiefilmpje voor alle bewoners.



juli



augustus

## Start renovatie

16 eengezinswoningen aan de Kasteel Erensteinstraat in de Maastrichtse wijk Nazareth. Na renovatie krijgen de woningen een A-label. De dakisolatie is gemaakt uit gerecycled krantenpapier.

september

## Start renovatie

41 appartementen aan de Kasteel Wolfraathstraat in Nazareth, Maastricht. De Bel Air flat krijgt een geheel nieuwe uitstraling naar ontwerp van Slangen Hochstenbach Architecten door nieuwe kozijnen, buitengevelisolatie en nieuwe balkonhekken. Met de aanvulling van een warmtepomp, zonnepanelen en een CO<sub>2</sub> gestuurd ventilatiesysteem krijgen de woningen een A+ label. De renovatie wordt in het voorjaar van 2020 afgerond.

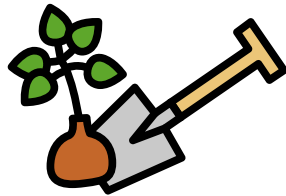
oktober

## Oplevering

35 eengezinswoningen aan de Kasteel Liebeekstraat in Nazareth, Maastricht. Na renovatie hebben de woningen een A-label en een beter leefklimaat dankzij een CO<sub>2</sub> gestuurd ventilatiesysteem. Huurders kregen een nieuwe badkamer, toiletruimte en keuken. Bovendien is de geluidsoverlast van het spoor een stuk minder geworden.

### Klankbordgroep\*

We bereiden de renovatie voor van de monumentale woningen aan de Buttingstraat en Nieuwenhofstraat in Hoensbroek. Ook hier gingen we eerst met bewoners in gesprek en met de BOC. Belangrijk aandachtspunt: alle bijgebouwen die zijn geplaatst. We halen wensen en behoeftes van bewoners op.



### Stedenbouwkundige visie

Voor de herontwikkeling van de Hoensbroekse wijk Slakhorst. Mecanoo Architecten en leden van de klankbordgroep lichten de plannen toe in een filmpje. De buurt reageert enthousiast. Klaar voor de volgende stap: het ontwerp van de woningen.



### Start renovatie

56 appartementen aan de Laurierstraat in Heerlen. De woningen worden beter geschikt voor senioren door een grotere badkamer en het wegnemen van de opstap bij de voordeur. Er is aandacht voor goede ventilatie en energiezuinigheid: de woningen krijgen een A-label. Dankzij het mooie ontwerp van Engelman Architecten verbetert de uitstraling van de flat.



november

### Oplevering

Renovatie 44 appartementen aan de Tielcelijnstraat in Maastricht. Bewoners krijgen de sleutel van hun vernieuwde woning en nieuwe huurders betrekken het complex. Door de renovatie naar ontwerp van Frencken Scholl Architecten heeft het complex zijn oude allure teruggekregen. Zeker het herstellen van de oude balustrades heeft hieraan bijgedragen.

december



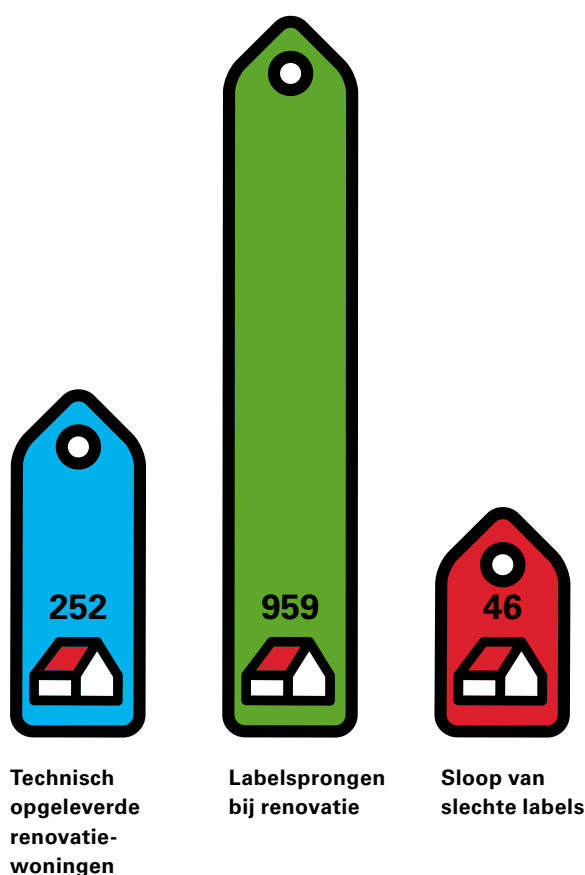
### Oplevering

Renovatie 183 woningen in de Maastrichtse wijk Nazareth. De wijk heeft een compleet nieuwe uitstraling gekregen door het inpakken van de woningen en herinrichting van de voortuinen naar ontwerp van Boosten Rats Architecten. In 2020 zetten we de laatste puntjes op de i en bereiden we de laatste renovatiefase in Nazareth voor.

\* De genoemde bijeenkomsten met klankbordgroepen zijn slechts een greep uit de talloze overleggen met bewoners die in 2019 plaatsvonden.

Hoe bepalen we welke complexen gerenoveerd of gesloopt worden en waar nieuwbouw wordt gerealiseerd? In 2018 is de wensportefeuille 2019-2028 opgesteld. Deze wensportefeuille omschrijft hoe ons bezit er over 10 jaar moet uitzien. En om dat te bereiken moeten jaarlijks complexen gerenoveerd of gesloopt worden en moeten we voldoende nieuwbouw realiseren. Assetmanagement stelt jaarlijks op basis van de kaders in de wensportefeuille een assetplan op waarin op complexniveau wordt aangegeven of en welke ingreep in een bepaald jaar moet plaatsvinden en waar nieuwbouw gerealiseerd moet worden. Hiermee geeft assetmanagement opdracht aan Klant & Vastgoedontwikkeling om deze projecten in uitvoering te nemen.

## 2019 in cijfers



## Klant centraal

We zetten de klant onder meer centraal door onze huurders in een vroeg stadium te betrekken bij plannen voor renovatie. Doel is hun wensen meenemen in de plannen. In 2019 zijn we een aantal projecten gestart, waarbij we vanaf het begin met huurders hebben overlegd. Zoals bij de renovatie van de woningen aan de Laurierstraat in Heerlen en de Kasteel Wolfraathstraat in Maastricht. Uit de gesprekken met de klankbordgroep van beide projecten hebben we waardevolle informatie opgehaald en in de plannen verwerkt. Zo werden de voorgestelde gekleurde glaspanelen voor de balkons aan de Laurierstraat in Heerlen op verzoek van bewoners vervangen door panelen in een neutrale witte kleur. En om aan de wens van bewoners van de Kasteel Wolfraathstraat in Maastricht tegemoet te komen, hebben we het vernieuwen van badkamers toegevoegd aan de renovatieplannen.

### **Verbeteren informatie**

We willen onze huurders nog beter informeren over projecten. Daarom verbeterden we in 2019 de infobrochure die bewoners krijgen bij een renovatieproject. Meer beeldmateriaal en korte, duidelijke teksten. Zo kunnen bewoners lezen over de geplande werkzaamheden en de duur ervan, de mogelijk te verwachten overlast en waar ze terecht kunnen met vragen. Maar ook leggen we in de brochure uit welke energiebesparende maatregelen we uitvoeren, hoeveel huurverhoging een klant hiervoor betaalt en welke besparing er tegenover staat.

### **Persoonlijke uitleg**

Naast het verstrekken van een infobrochure organiseert Woonpunt altijd een inloopmiddag of avond voor bewoners. Daarnaast bieden we bewoners de mogelijkheid voor een persoonlijk gesprek bij hen thuis. Net als de medewerkers van Woonpunt, zijn ook onze aannemers altijd beschikbaar om vragen van bewoners te beantwoorden of praktische details met ze door te nemen.

### **Huurders betrekken bij herontwikkeling**

Begin 2019 informeerden we bewoners van de Hoensbroekse wijk Slakhorst over het voornemen van Woonpunt om de wijk helemaal opnieuw op te bouwen. Aanvankelijk waren ze verbaasd dat we hen informeerden terwijl de plannen voor herontwikkeling nog niet klaar waren. Toch ging een klankbordgroep enthousiast aan de slag met Woonpunt en Mecanoo Architecten om de nieuwe wijk vorm te geven. Samen presenteerden ze in december de stedenbouwkundige plannen aan bewoners. In 2020 denken ze verder na over het ontwerp van de woningen.

### **Processen verbeteren**

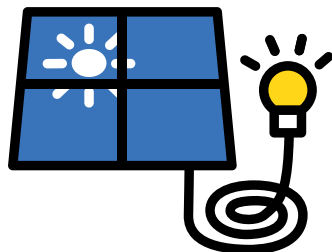
Ook bij het verbeteren van onze processen betrekken we onze huurders. Voor het Lean verbetertraject herstructurering interviewden we enkele huurders over hun persoonlijke ervaringen. Hoe verliep de communicatie rondom sloop? Hoe werden bewoners geholpen bij het zoeken naar een nieuwe woning? Hoe kijken ze terug op het hele proces? Conclusie was dat huurders heel tevreden zijn over het persoonlijke contact en de vriendelijkheid en behulpzaamheid van onze medewerkers. Een verbeterpunt betreft de communicatie: die kan duidelijker. We zijn blij met deze tips van onze huurders, die ons helpen het proces verder te verbeteren. Op die manier gaan we ook onze andere processen tegen het licht houden. Een belangrijk leerpunt is dat we veel waardevolle informatie kunnen ophalen bij huurders, ondanks dat we niet altijd dezelfde taal spreken.

## **Duurzaamheid**

Er is veel te doen over duurzaamheid. Dagelijks berichten de kranten wel over het klimaatakkoord, van het gas afgaan of zonneparken. Hoe maak je als woningcorporatie de juiste keuzes? Want veel is nog onduidelijk, onderzoeksresultaten zijn vaak tegenstrijdig. We weten niet hoe we in de toekomst onze huizen gaan verwarmen: volledig elektrisch of met warmtepompen? Of gaan we stoken op biogas? Sluiten we onze woningen aan op warmtenetten? Misschien ligt de oplossing wel in waterstof. Vanwege die onduidelijkheid legt Woonpunt de focus op 'no regrets': maatregelen waarvan we zeker zijn, zonder dat latere ingrepen technisch onmogelijk of onbetaalbaar worden. We spitsen ons toe op het beperken van energieverlies in onze woningen. Daarbij concentreren we ons voornamelijk op het isoleren van de buitenschil, waardoor het comfort in de woning toeneemt en de energiekosten voor huurders dalen, zodat de betaalbaarheid gewaarborgd blijft.

### **Kansen grijpen**

Waar mogelijk gaan we een stapje verder. Zo vervangen we bij de renovatie van de Kasteel Wolfraathstraat de individuele elektrische boilers door een centraal systeem met een warmtepomp gecombineerd met zonnepanelen op het dak. Zo besparen huurders niet alleen elektrakosten, maar vallen ook de kosten voor de huurboiler weg.



### **Verbeteren binnenklimaat**

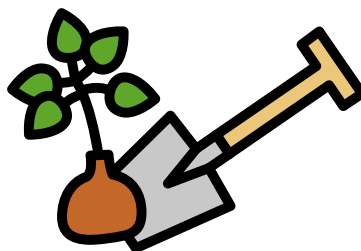
Naast het beperken van energieverlies focussen we ook op het verbeteren van het binnenklimaat in onze woningen. Door isolatie neemt het comfort in de woning toe, maar zonder ventilatie verslechtert het binnenklimaat. Daarom kiest Woonpunt voor vraaggestuurde ventilatie. Een systeem dat volledig automatisch functioneert door de aanwezigheid van CO<sub>2</sub> sensoren in de woning en een vochtsensor in de badkamer. Zo zijn onze huurders altijd verzekerd van een goed binnenklimaat.

### **Duurzame alternatieven kiezen**

Duurzaamheid gaat verder dan alleen energie besparen. Voor een beter klimaat willen we zorgvuldig omgaan met grondstoffen en de natuur de tijd gunnen om te herstellen. Ook brengen we liever geen natuurvreemde stoffen in ons milieu, terwijl we er tegelijkertijd op toezien dat iedereen in zijn behoeften kan voorzien. Dat is de filosofie van The Natural Step, die we als Woonpunt hebben omarmd. Dat uit zich op verschillende manieren. Zo selecteren we onze bouwmaterialen zorgvuldig. Zijn er duurzame alternatieven, dan passen we deze toe. Zoals de vlasisolatie bij het renovatieproject in Mariaberg. Of het isolatiemateriaal van gerecyclede kranten bij de renovatie van de woningen aan de Kasteel Erensteinstraat.

### **Natuur de ruimte geven**

Goed zorgen voor de aanwezige planten en dieren. Ook dat is duurzaamheid. Na de sloop van het voormalige zorgcomplex aan de Reinaartsingel en Taliënruiwe in Maastricht, deden we een proef met het braakliggende terrein. Met hulp van het Centrum voor Natuur- en Milieueducatie (CNME) is het opnieuw ingericht. Op hun advies is de grond niet geëgaliseerd of met gras ingezaaid, zodat de natuur de ruimte krijgt. Dan komen er binnen korte tijd bloemen en planten, die aantrekkelijk zijn voor bijen, vlinders en andere insecten.





## **Wat kan beter?**

In 2019 realiseerden we het grootste deel van de projecten die we ons hadden voorgenomen. Door een te positieve planning in combinatie met het invullen van een benodigde vacature leverden we eind 2019 36 woningen minder op, op een totaal van 288 voorgenomen renovaties.

In 2020 willen we onze processen nog beter laten aansluiten bij de behoefte van onze bewoners. In 2019 ging veel aandacht uit naar het herinrichten van interne processen. Het proces herstructurering werd aangepakt met de lean-methodiek, de sturing op de vastgoedprocessen werd verbeterd en we stelden een nieuw investeringsstatuut op. Er werden dus grote stappen gezet die in 2020 tot merkbare verbeteringen moeten leiden.

Onze eerstvolgende sloopprojecten worden in 2021 uitgevoerd. In 2019 deden we vooronderzoek om de milieubelasting van onze sloopprojecten te verminderen. Helaas hebben we dit in 2019 nog niet kunnen afronden. In 2020 wordt de nieuwe werkwijze voor sloopprojecten vastgesteld.



# **Onze organisatie**

Onze medewerkers maken het elke dag opnieuw waar voor onze huurders. Tegelijk vraagt Woonpunt al enkele jaren veel van hen: de organisatie verandert, afdelingen veranderen en medewerkers bewegen daarin mee. We beseffen dat dit soms veel is. Toch is het noodzakelijk. Hoe zorgt Woonpunt dat medewerkers aangehaakt blijven en regie nemen over hun eigen ontwikkeling?

## Ontwikkeling van onze medewerkers

Onze lijnafdelingen voeren veranderingen door waarbij Woonpunt aan de voorkant weer kleinschalig en herkenbaar wordt, met bekende gezichten en vaste namen in de wijk. Huurders gaan de voordelen van deze veranderingen de komende jaren merken. Op medewerkers hebben deze veranderingen in 2019 al veel effect gehad: er waren kansen en uitdagingen, en medewerkers werd gevraagd om zelf na te denken over hoe het werk in hun team het beste georganiseerd kon worden. Er was ook teleurstelling en verdriet, als voor collega's geen plek was in de toekomstige plannen. De organisatieveranderingen vragen van medewerkers dat ze nadenken over hun (toekomstige) inzetbaarheid en dat ze investeren in hun ontwikkeling. Dit kan door het volgen van een opleiding, maar ook door deel te nemen aan interne projecten, te vervangen op andere afdelingen, workshops bij te wonen van CorpoConnect, coachingsgesprekken of een dag mee te lopen bij een ander bedrijf tijdens de 'Dag van je loopbaan'.

### Heisessies

Om medewerkers mee te nemen in de veranderingen hebben we hen in 2019 in groepen van pakweg twintig een tweedaagse sessie op de hei laten doormaken. Daarbij konden ze hun reflectie geven op waar Woonpunt vandaan komt, waar we staan en waar we heen gaan. En allerbelangrijkst: welke rol je als medewerker daarin hebt. De sessies hadden als doel: verbinden en medewerkers inspireren om middels hun eigen ontwikkeling mee te bouwen aan de toekomst van Woonpunt. Een extra voordeel was dat management en bestuur via deze sessies aanvullende feedback kregen over hoe bijvoorbeeld de snelheid van de veranderingen werd beleefd door het personeel. De sessies werden afgesloten met een zomerfeest en een expositie waarin alle creativiteit van medewerkers tentoongesteld werd.

### Bewonersdag

Niet alle medewerkers van Woonpunt hebben een functie waarin ze dagelijks contact hebben met bewoners. Omdat we het belangrijk vinden dat ons uitgangspunt 'De klant centraal' door iedereen wordt gevoeld, hebben we in het najaar van 2019 een bewonersdag georganiseerd, in samenwerking met de huurdersverenigingen. Een medewerker uit de backoffice werd gekoppeld aan een medewerker met klantcontacten en samen trokken ze erop uit om bij bewoners op de koffie te gaan. Uiteraard brachten ze iets lekkers mee. Het doel van de bewonersdag was om elke medewerker te laten voelen hoe het is om huurder van Woonpunt te zijn. Welke dingen doen we goed? Welke dingen kunnen we beter doen? Wat maakt bewoners blij? Welke zorgen hebben ze? Terug op kantoor werden alle tips en tops geïnventariseerd en uiteindelijk verdeeld over de afdelingen die het verschil kunnen maken. Die gingen ermee aan de slag.

Aansluitend is in 2019 gestart met de voorbereidingen van een gastvrijheidstraject en zijn One Minute Coaching-workshops gehouden, gericht op het bevorderen van een positieve flow op afdelingen.



## Reflectiegesprekken

Tot slot hebben medewerkers en leidinggevenden in 2019 ervaring opgedaan met reflectiegesprekken. Uit een eerder medewerkersonderzoek bleek namelijk dat medewerkers die ouderwetse gesprekken vaak als controlerend en “veroordelend” ervoeren. Bij de reflectiegesprekken bepaalt de medewerker in eerste instantie wat hij of zij wil bespreken met de leidinggevende, waarbij die laatste een coachende houding aanneemt. Uit het volgende medewerkersonderzoek moet blijken hoe de reflectiegesprekken door medewerkers worden ervaren.

## Welzijn en vitaliteit van medewerkers

Om de vitaliteit en welzijn van medewerkers te monitoren en vergroten, houdt Woonpunt elke twee jaar een medewerkersonderzoek en in het tussenliggende jaar een preventief medisch onderzoek (PMO). Het eerste is vooral gericht op welzijn en betrokkenheid, het tweede op welzijn en gezondheid. In 2019 hield Woonpunt een preventief medisch onderzoek. Daaruit bleek o.a. dat de vitaliteit bij Woonpunt op bijna alle punten beter scoort dan de BV Nederland (1.000+ organisaties en 50.000+ medewerkers van diverse organisaties). Ook op bevoegenheid scoren we goed. De spreekwoordelijke batterij van medewerkers is goed gevuld. Maar tegelijk zien we grote verschillen tussen afdelingen en wordt de werkdruk over het algemeen als relatief hoog ervaren. Dit laatste is hoogstwaarschijnlijk terug te voeren op de veranderingen.

Ook het hoge ziekteverzuim is op dit moment een aandachtspunt. Het voortschrijdend ziekteverzuimpercentage in 2019 is 7,7%, wat mede veroorzaakt wordt door enkele langdurig zieken. De voortschrijdende ziekteverzuimfrequentie is 0,9 en ligt daarmee onder de norm van 1,0.

Om meer aandacht te geven aan het voorkomen van uitval heeft Woonpunt in april 2019 gekozen voor verzuimbegeleiding door ZON Bedrijfsartsen. In overleg is geïnvesteerd in het optimaliseren van de verzuimbegeleiding. Alle leidinggevenden en senioren hebben de training ‘Omgaan met verzuim’ gevolgd.

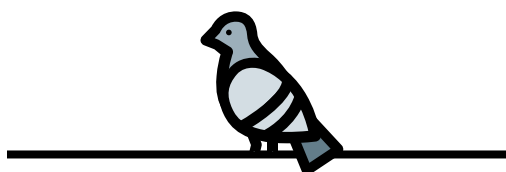
In 2020 gaan afdelingen zelfstandig of onder begeleiding van een externe consultant aan de slag met de uitslag van het PMO, om te kijken hoe we de vitaliteit kunnen vasthouden of omhoog kunnen krijgen. Tegelijk gaat een groep medewerkers aan de slag om met voorstellen te komen om medewerkers nóg vitaler te maken. Ook heeft Woonpunt budget gereserveerd om in samenwerking met de bedrijfsarts preventief te werken aan de gezondheid van medewerkers.

## Integriteitssessies

In 2018 zijn we naar aanleiding van enkele gevallen van grensoverschrijdend gedrag op het gebied van integriteit een traject begonnen met de psychologen van bureau Hoffmann. Zij zijn met medewerkers het gesprek aangegaan over gewenst gedrag en welke factoren het gewenste gedrag belemmeren. Zit dat in motivatie (niet willen), capaciteit (niet weten, kunnen) of gelegenheid (de mogelijkheid is er)? Daarna volgde een advies met oplossingen op drie vlakken: mens, organisatie en techniek. In de teams is besproken hoe deze oplossingen geïmplementeerd en geborgd kunnen worden. Woonpunt heeft een lange periode uitgetrokken voor dit traject, zodat het gewenste gedrag beklijft en verankerd wordt in de organisatie. In 2020 worden de afrondende gesprekken gevoerd.

## Vertrouwenspersoon

Eind 2018 is er binnen onze organisatie sprake geweest van klachten over het gedrag van twee medewerkers. Deze klachten waren voor het bestuur aanleiding voor een onderzoek. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek hebben we afgesproken dat we in 2019 verschillende acties zouden ondernemen ter bevordering van een sociaal veilige en prettige werkomgeving. Een van deze acties betrof het introduceren van de vertrouwenspersoon in de teams met als doel de weg naar de vertrouwenspersoon makkelijker te maken indien er sprake is van ongewenste omgangsvormen of grensoverschrijdend gedrag. Deze actie heeft effect gehad. In 2019 hebben vier medewerkers hun weg gevonden naar de vertrouwenspersoon. In 2018 waren dat er nul. Deze vier medewerkers hadden klachten en vroegen advies en informatie aan de vertrouwenspersoon.



## Bezetting en formatie

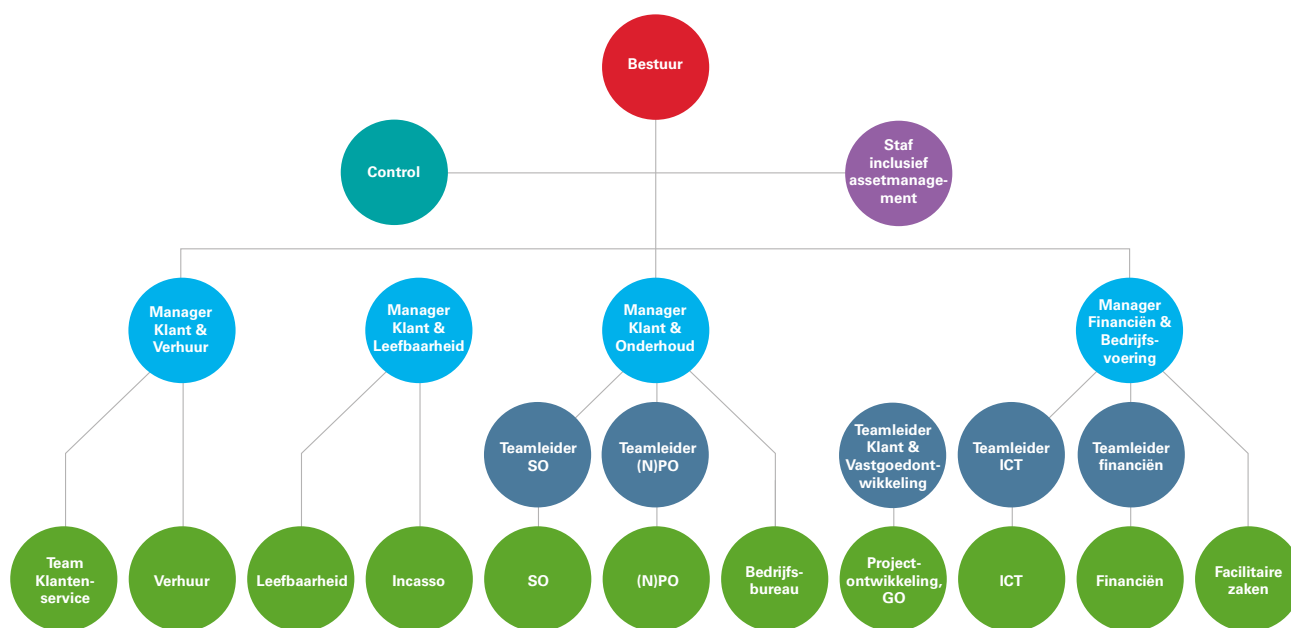
Woonpunt heeft een personeelsformatie die uitgaat van de juiste medewerker in de juiste functie, op het juiste moment, afgestemd op onze opgave. De afgelopen twee jaar hebben de daadwerkelijke personeelsbezetting afgestemd op deze gewenste formatie. Bij de instroom, doorstroom en uitstroom houden we rekening met de balans tussen het behouden van kennis en ervaring en het naar binnen halen van frisse perspectieven. We hebben het immers nodig dat we ons blijven verbazen en verwonderen. Bij gedwongen uitstroom zorgen we voor een zachte landing: in ons sociaal plan is niet alleen voorzien in een beëindigingsvergoeding, maar wordt ook ingezet op begeleiding van baan naar baan. In 2019 zijn 26 medewerkers uit dienst getreden, 15 nieuwe medewerkers in dienst getreden en 16 medewerkers doorgestroomd naar een nieuwe functie binnen de organisatie.

De bezetting qua fte's bedroeg eind 2019 in totaal 166,4 fte. Dat was in 2018 nog 173,7 fte en eind 2017 was dat 185,5te. Medio 2020 zijn de grote veranderingen doorgevoerd en dan komt de uitstroom en instroom in een reguliere flow.

## CorpoConnect

Woonpunt participeert in CorpoConnect (voorheen Transferpunt): een samenwerkingsverband tussen Limburgse woningcorporaties met als doel zorgen dat de talent optimaal benut worden. CorpoConnect werkt nauw samen met FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties) en biedt naast trainingen en workshops ook gesprekken met een leeradviseur. Ook bevordert CorpoConnect het netwerken tussen de medewerkers van de deelnemende corporaties. CorpoConnect richt zich op de drie belangrijkste pijlers van duurzame inzetbaarheid: vitaliteit, verandervermogen en vakmanschap. Door gezamenlijke inkoop levert CorpoConnect ook een kostenbesparing op.

## Organogram



## Privacy en de AVG

Woonpunt heeft als uitgangspunt dat we compliant zijn aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Hoe hebben we dat georganiseerd?

De eindverantwoordelijkheid ligt bij het bestuur, die taken heeft gedelegeerd aan de managers. Per 1 juni 2019 heeft Woonpunt een Privacy Officer benoemd. De Privacy Officer heeft de implementatie overgenomen van de expertgroep die voorafgaand aan de inwerkingtreding van de AVG diverse werkzaamheden heeft verricht. Daarnaast heeft de Privacy Officer een adviserende en ondersteunende rol voor de hele organisatie. Eind november 2019 is voor de duur van vijf maanden een consulent gegevensbescherming gestart. Tijdens deze periode maakt de consulent inzichtelijk op welke gedeeltes van de AVG Woonpunt compliant is en welke acties nog open staan.

### **In 2019 hebben we het werk voortgezet dat we in 2018 zijn begonnen:**

- Het opstellen én bijhouden van een verwerkingsregister. Dit bevat informatie over de persoonsgegevens die Woonpunt registreert en verwerkt. Om dit register compleet te maken heeft de Privacy Officer met alle procesverantwoordelijken gesproken, om alle gegevensverwerkingen bij ieder proces in beeld te krijgen. Deze klus is eind 2019 nagenoeg afgerond.
- Ook het privacystatement voor medewerkers en dat voor huurders is voltooid.
- Daarnaast is gewerkt aan een nieuwe bewustwordingscampagne die in 2020 in de organisatie wordt uitgezet. Ook is een interview met de Privacy Officer geplaatst in het online personeelsmagazine van Woonpunt. Daarnaast staat de AVG-bewustwording geprioriteerd op de agenda's van alle interne overleggen.

- Er is een start gemaakt met dataminimalisatie. Aan alle afdelingen is een presentatie gegeven over bewaartermijnen en hoe die vastgelegd moeten worden. Ook de autorisaties van de medewerkers zijn onder de loep genomen. In de loop van 2020 worden hiervoor concrete acties uitgezet.
- In 2019 zijn de Privacy Officers van de samenwerkende Limburgse woningcorporaties gestart met bijeenkomsten om kennis en ervaringen te delen. De corporaties lopen immers tegen dezelfde vragen en moeilijkheden aan.

Tot slot valt op dat collega's meer datalekken hebben gemeld. Dit is een positieve ontwikkeling. Het toont aan dat zij zich meer bewust zijn van de mate waarin ze persoonsgegevens verwerken en op welke manier ze dit (behoren) te doen. Door het melden van eventuele datalekken kan Woonpunt het proces monitoren, aanpassen en eventueel bijsturen. Hier leren wij van.

## Risicomanagement

In 2019 hebben we ons risicomanagement geactualiseerd. Allereerst hebben afzonderlijke risicosessies plaatsgevonden binnen het managementteam en de raad van commissarissen, waarbij de 11 risico's uit 2018 als vertrekpunt zijn genomen. De uitkomsten van beide sessies zijn in een confrontatiematrix aan elkaar gespiegeld. Over 8 risico's was overeenstemming, over 3 risico's niet. Over deze verschillen heeft een extra sessie plaatsgevonden met managementteam én de raad van commissarissen. Deze dialoog heeft geleid tot een gelijk beeld.

Het resultaat is een nieuwe lijst van 9 toprisico's voor 2020. Risico's zijn de verantwoordelijkheid van de leidinggevende. Die kan ze het beste beheersen. Daarom worden risico-eigenaren op basis van proceseigenaarschap bepaald.

### Op welke risico's sturen we?

Welke risico's lopen we als Woonpunt? Onderstaande risico's hebben we met z'n allen benoemd. Per risico maakt de verantwoordelijke manager een actieplan, dat door het bestuur en de concerncontroller wordt beoordeeld. De voortgang bewaken we elk kwartaal.

1. Het risico op teruglopende leefbaarheid wijk
2. Het risico op onvoldoende executiekracht bij investeringen/onderhoud
3. Het risico op onvoldoende data-kwaliteit
4. Het risico op een normstelling financiële ratio's in combinatie met prijsstijging leveranciers
5. Het risico op onvoldoende (psychosociale) veilige werkomgeving
6. Het risico op meer regelgeving
7. Het risico op onvoldoende vertrouwen bij toezichthouders
8. Het risico dat vastgoedaanbod en vraag qua prijskwaliteitverhouding uit de pas lopen
9. Het risico dat de interne organisatie onvoldoende functioneert om de strategische doelstellingen te behalen



Net als het jaar ervoor is één van de grootste risico's de afnemende leefbaarheid in de wijken. De kans dat het zich voordoet is groot, door toename van mensen met psychosociale problemen in de wijken. Daar komt bij dat Woonpunt relatief veel gestapelde woningen heeft, waar leefbaarheidsproblemen sneller zichtbaar zijn. Als we niets doen, en de leefbaarheid loopt achteruit, leidt dat tot: een slechte buurt, ontevreden huurders, leegstand door verloedering en imago schade. Een belangrijke maatregel is de herinrichting van de afdeling Klant & Leefbaarheid in 2019 om slagvaardiger en efficiënter aan de leefbaarheid te kunnen werken.

### **Beheersmaatregelen**

De beheersmaatregelen worden in kaart gebracht door de proceseigenaren met als doel om de beheersing meetbaar en inzichtelijk te maken. Bij het bepalen van de maatregelen maken we de afweging of de kosten van de maatregel opwegen tegen de vermindering van de risico's. Een groot deel van de beheersmaatregelen die we hebben geïmplementeerd heeft betrekking op soft controls. Voorbeelden hiervan zijn beheersmaatregelen die gericht zijn op het ontwikkelen van medewerkers en leidinggevenden. Daarnaast worden er beheersmaatregelen ingezet om de PDCA- cyclus te verbeteren, zoals een jaarlijkse toetsing op de realisatie van het assetplan en diverse eerstelijnscontroles.

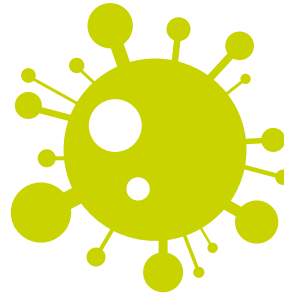
Hoe monitoren we de risico's? Op periodieke basis wordt gerapporteerd over de risico's. Dit gebeurt door de dagelijkse sturing en de operationele zaken middels de dashboards en performance sheets. In de kwartaalrapportages wordt het effect en eventuele bijsturing van de beheersmaatregelen opgenomen. Jaarlijks herijkt het managementteam de risico's formeel in afstemming met de raad van commissarissen.

Gedurende het jaar vragen we de risico-eigenaren om voortdurend bewust te blijven van de actualiteit van de risico's. Dit doen we door externe ontwikkelingen te monitoren en gebruik te maken van actuele interne informatie zoals de performance sheets, de management letter van de accountant, het visitatierapport of de brieven van de toezichthouder. Indien nodig passen we de risico's gedurende het jaar al aan. Dit gebeurt bijvoorbeeld al in de loop van 2020, op basis van de ontwikkelingen rondom het coronavirus. De auditcommissie en de raad van commissarissen worden geïnformeerd over belangrijke wijzigingen.

### **Three lines of defence**

De ambitie is om risicomanagement volledig in te bedden in de planning & control cyclus van Woonpunt. Eén manier waarop we daar in 2019 aan gewerkt hebben, is het principe van *three lines of defense*. Daarbij vormen de proceseigenaren (primaire processen, besturingsprocessen en ondersteunende processen) de eerste verdedigingslijn: zij zijn verantwoordelijk voor het managen van de risico's, door zelfcontroles en kwaliteitsmetingen, het rapporteren over voortgang en het informeren van interne of externe belanghebbenden. De tweede verdedigingslijn wordt onder andere gevormd door team Control, team Financiën en de beleidsafdelingen: zij bewaken de integrale blik, geven advies en ondersteuning, controleren de kwaliteit van de eerste lijn en houden regie op de KPI's en het risicoraamwerk. De derde en laatste verdedigingslijn wordt gevormd door de raad van commissarissen, de interne auditfunctie en de externe accountant. Deze derde lijn beoordeelt onafhankelijk van de eerste en tweede lijn de risico's, de beheersing ervan en de compliance binnen Woonpunt. De interne auditfunctie is sinds 2019 uitbesteed aan externe deskundige partijen die thema-audits uitvoeren.

*Three lines of defence* zorgt voor een hoog verantwoordelijkheidsgevoel op de juiste plek, voor collectieve verbondenheid en een continue verbeteromgeving. In 2019 hebben we vooral gewerkt aan bewustwording, met dialoogsessies en presentaties. In 2020 brengen we eerst de gewenste blauwdruk (*soll*-positie) van het *three lines of defence*-principe in kaart. Daarna benoemen we de verschillen met de huidige situatie. Aan de hand hiervan stellen we een concreet plan van aanpak op. Daarbij haken we aan op de reguliere cyclus op het gebied van planning en control.



## Coronacrisis

De coronacrisis brak in Nederland uit terwijl dit jaarverslag geschreven werd. Toch vonden we het van belang om hier alvast inzicht te geven in hoe Woonpunt op de crisis geacteerd heeft. Een crisis die enorme impact heeft op de gezondheid, de economie en de samenleving, en dus ook op onze huurders, medewerkers en onze organisatie.

We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast aan de RIVM-richtlijnen. De maatregelen die wij nemen, hebben als doel de gezondheid van huurders, medewerkers en relaties te beschermen. Tegelijk willen we de dienstverlening laten doorlopen. Daarom hebben we in april besloten om het protocol ‘Samen veilig doorwerken’ als uitgangspunt te nemen bij het voortzetten van onze dienstverlening. Dat protocol is ondertekend door de rijksoverheid, Aedes, de Woonbond en de vakbonden. Daarmee zijn de belangen van huurders, medewerkers en werkgevers geborgd. Wanneer landelijke maatregelen worden aangepast of afgekondigd, volgen we dat op.

De grootste risico's van het coronavirus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Ernstig genoeg, maar geen factoren die leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

De redenen waarom continuïteitsproblemen niet direct voor de hand liggen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen.

Hoewel de coronacrisis geen bedreiging vormt voor de bedrijfscontinuïteit, kan de realisatie van onze meerjarenstrategie wel vertraging oplopen, met name op het gebied van verduurzaming. Onderhouds- en renovatieprojecten verlopen immers noodgedwongen langzamer nu. Op dit moment monitoren de verschillende afdelingen de mogelijke gevolgen van de coronacrisis voor hun werk goed en worden waar mogelijk en nodig maatregelen genomen. De in dit hoofdstuk genoemde bedrijfsrisico's bijvoorbeeld, worden tussentijds geactualiseerd op basis van de coronacrisis.



## **Wat kan beter?**

In 2019 hadden we ons voorgenomen om te werken aan de afbouw van onze secundaire arbeidsvoorwaarden, mede om de bedrijfslasten verder omlaag te brengen.. Het bestuur heeft het voornemen daartoe medio 2019 bekend gemaakt. Er zijn vervolgens verkennende gesprekken gevoerd met de OR, berekeningen gemaakt en voorwaarden opgesteld. Helaas zijn we in 2019 nog niet tot concrete afspraken gekomen.

Ook zijn in 2019 enkele voorgenomen ontwikkeltrajecten niet doorgegaan, vertraagd of half afgemaakt. Het gaat om een programma voor de ontwikkeling van high potentials dat we samen zouden oppakken met twee collega-corporaties, een voortzetting van de inspiratiesessies en een organisatiebrede feedbacktraining. De oorzaak kennen we: een te hoge ambitie. In 2019 hebben we veel trajecten en trainingen ingezet met medewerkers (zie het begin van dit hoofdstuk). In 2020 stemmen we dit beter af in de organisatie.







# **Financiën en bedrijfsvoering**

In 2019 hebben we de financiële koers van het jaar ervoor vastgehouden, met als doel de financiële continuïteit van Woonpunt verder te bestendigen. Zo hebben we onze bedrijfslasten verder omlaag gebracht en onze derivatenportefeuille verder teruggebracht. Het resultaat is onder andere dat onze financiële ratio's eind 2019 significant zijn verbeterd: we voldoen weer volledig aan de normen. Het resultaat van enkele jaren hard werken. Tegenvallers waren er ook. Zo hebben we in 2019 meer uitgegeven aan niet-planmatig onderhoud dan we hadden begroot. We laten een externe partij analyseren hoe die overschrijding heeft kunnen plaatsvinden, omdat voorspelbaarheid een uitermate belangrijke factor is in de financiële continuïteit.

## Marktwaaarde

In 2019 is de woningmarkt weer aangetrokken. Het gevolg is dat de marktwaaarde van de woningportefeuille een sterke stijging laat zien. De totale waarde van de portefeuille is gestegen met circa € 260 miljoen (exclusief (des-)investeringen) naar een waarde van € 1.957 miljoen, een waardestijging van 15,3%.

De sterke waardestijging wordt deels veroorzaakt door een inhaalslag van de stijging van de vastgoedmarkt in Maastricht. Met name het vastgoed dat gelegen is in centrumlocaties dragen in grote mate bij aan de stijging. Daarnaast is de almaar stijgende huizenprijs op de koopmarkt ook van invloed op onze portefeuille: de algehele portefeuille laat een groei zien.

Net als in 2018 heeft de huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. De hoofdoorzaak is wederom de gematigde huurverhoging in combinatie met het passend toewijzen: de invulling van de maatschappelijke taak van Woonpunt op het gebied van betaalbaarheid heeft logischerwijs een drukkend effect op de marktwaaarde.

## Beleidswaarde

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

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

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

## De beleidswaarde en afslagen laten de volgende ontwikkeling zien in 2019

Bedragen in duizenden euro's:

Marktwaarde		€	1.957.042
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€	103.927	
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur.	€	410.561	
Goed onderhouden huizen vinden we belangrijk.	€	195.620	
Beheer: Alles rondom het verhuren en beheren van onze huizen regelen we tot in de puntjes.	€	79.726	
Beleidswaarde		€	1.167.208

Ten opzichte van de afslagen van de beleidswaarde in 2018 zijn met name de afslagen van betaalbaarheid en onderhoud fors toegenomen. De afslag betaalbaarheid is gestegen door de hogere stijging van de markthuren ten opzichte van de huurprijzen die Woonpunt hanteert. De toename van het onderhoud heeft twee oorzaken. De eerste is een nieuwe richtlijn die in 2020 van toepassing is voor de administratieve verwerking van de onderhoudskosten. Hoewel dit een administratief-technische verwerking betreft, heeft deze verwerking wel invloed op de afslag onderhoud. Groot voordeel is dat deze afslag nu binnen corporatieland consequent wordt toegepast. De tweede oorzaak is een forse toename van de onderhoudsambities die Woonpunt in de begroting 2020-2024 heeft ingerekend: we gaan simpelweg meer doen. Deze toename veroorzaakt ook een afslag op de onderhoudslasten.

Bij een eigen vermogen van € 1,4 miljard betekent een verschil van bijna € 0,8 miljard tussen marktwaarde en beleidswaarde dat we 56% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn kunnen realiseren.

## Leningen en derivaten

De in 2018 ingezette lijn om onze leningenportefeuille opnieuw in te richten en derivatencontracten te beëindigen is verder doorgezet in 2019. Als gevolg hiervan zijn afgelopen jaar 9 contracten omgezet in een lening. Hiermee is een bedrag van bijna € 119 miljoen gemoeid. Eind 2019 heeft Woonpunt nog 11 derivaten bij twee verschillende banken.

Bij geen van de derivaten die Woonpunt momenteel heeft, geldt een stortingsplicht. Wel zijn we als gevolg van de Vestia-affaire verplicht om een buffer aan te houden om te allen tijde een rentedaling van 2 procent te kunnen opvangen. Daarnaast kennen 6 van de 11 derivatencontracten zogenaamde 'breaks'. Dat zijn momenten waarop een van de twee partijen het contract kan afwikkelen op basis van de dan geldende rentestand. Dat betekent dat de rente die de derivaathouder over meerdere jaren kwijt zou zijn, in één keer moet worden betaald. Onderaan de streep kost dat niet meer, maar het kan wel voor liquiditeitsproblemen zorgen. Ook daarom moeten corporaties die buffer aanhouden.

Woonpunt wil de afgesloten derivatencontracten waarbij een break geldt, verwerken in een lening. Het voordeel daarvan is dat onze ratio's verbeteren en we het geld dat we als buffer moeten aanhouden, kunnen inzetten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Het gaat om tientallen miljoenen. In hoeverre dit gaat lukken is onduidelijk, aangezien het WSW heeft aangegeven dat ze niet langer automatisch mee willen werken aan dergelijke doorzak-constructies.

## Nieuw begrotingsproces

In 2019 hebben we een nieuw begrotingsproces geïmplementeerd, waarbij de beloftes uit het strategisch plan het vertrekpunt vormden. Afdelingen hebben hun ambities met elkaar gedeeld en vanuit die gezamenlijk opgave bekeken we hoe die ambities binnen de financiële mogelijkheden passen. In een aantal sessies presenteerden afdelingen en disciplines hun plannen, waarbij ze elkaar kritische vragen stelden. Het resultaat van dit nieuwe begrotingsproces is een breed gedragen meerjarenbegroting, waarin niet de cijfers centraal staan, maar de beloftes die we gedaan hebben in ons strategisch plan en hoe we die in onderlinge verbondenheid waarmaken voor bewoners.

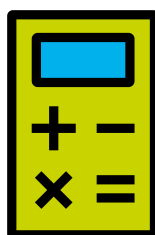
## Bedrijfslasten

In 2018 en 2019 heeft Woonpunt flinke stappen gezet als het gaat om het terugbrengen van de eigen bedrijfslasten. In de laatste benchmark uit 2019 (cijfers slaan op 2018) zijn we gezakt van € 1.034 bedrijfskosten per verhuureenheid naar € 899. Daarmee zijn we er nog niet. Onze kosten liggen immers nog steeds boven het gemiddelde. Het gemiddelde in de sector is trouwens iets gestegen. Misschien duidt dat erop dat de sector inmiddels redelijk klaar is met bezuinigen. Dat betekent overigens niet dat we ernaar streven de goedkoopste te worden; we hebben immers ook strategische keuzes gemaakt – zoals het investeren in leefbaarheid en het handhaven van een eigen onderhoudsdienst – die een hogere overhead met zich meebrengen.

Een verdere daling van de bedrijfslasten zal de komende jaren komen van een digitalisering van de poststroom richting bewoners, het verminderen van het aantal ICT-applicaties binnen Woonpunt, en het verder lean maken van onze processen.

## Financiële continuïteit

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



Woonpunt stuurt daarbij op vier ratio's:

1. De Interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan of we met onze operationele kasstroom de rentelasten kunnen betalen. Woonpunt streeft naar een gecombineerde ICR voor DAEB en niet-DAEB samen van minimaal 1,5. Aw-normen zijn 1,4 voor DAEB en 1,8 voor niet-DAEB. Woonpunt voldoet voor het jaar 2019 aan de normen van de Aw en WSW voor de ICR.
2. De LtV, ofwel Loan to Value: de verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van ons woningbezit (op basis van beleidswaarde). Door de sterke stijging van de waarde van ons bezit voldoet Woonpunt aan de norm van Aw en WSW van maximaal 75% voor zowel de DAEB- alsook niet-DAEB portefeuille afzonderlijk.
3. De solvabiliteit: dit is het eigen vermogen gedeeld door het totaalvermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit laat zien welk deel van onze totale bezittingen gefinancierd is met het eigen vermogen. De solvabiliteitsontwikkeling laat een positieve ontwikkeling zien.
4. De dekkingsratio: corporaties hebben nagenoeg al hun woningbezit als onderpand gegeven aan het WSW voor de door hen geborgde leningen. De dekkingsratio laat de verhouding zien tussen de onderpandwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) van het bezit en het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen. In 2019 hebben we fors afgelost op de niet-DAEB schulden, waardoor de dekkingsratio in 2019 fors is verbeterd naar 34% (was 51,4%).

	Norm AW en WSW	2019 realisatie	2019 realisatie totaal
<b>ICR</b>	DAEB > 1,4 Niet-DAEB > 1,8	1,48 3,30	1,73
<b>LtV</b>	DAEB < 75% Niet-DAEB < 75%	56% 41%	49%
<b>Solvabiliteit</b>	DAEB >20%, Niet-DAEB > 40%	50% 64%	49%
<b>Dekkingsratio</b>	DAEB maximaal 70% niet-DAEB max. 70%	32% 34%	29%

In oktober 2019 is de financiële meerjarenbegroting 2020-2024 vastgesteld. Deze begroting is opgesteld met de ambities voor Woonpunt op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Ondanks het hoge ambitieniveau blijft Woonpunt ook in de komende begrotingsperiode voldoen aan de door de toezichthouders gestelde ratio's.

## Boekhoudkundige waarde versus cash geld

Woningcorporaties zijn verplicht hun woningbezit op een voorgeschreven manier te waarderen in hun jaarrekening. Zoals hierboven toegelicht is dit momenteel de waarde van onze huizen indien we deze zouden verkopen tegen een commerciële prijs, of verhuren voor de maximale huur tegen minimale kosten.

Corporaties vragen echter niet de maximale huur, hebben vaak hogere onderhoudskosten omdat ze langer met het vastgoed willen doorgaan en verkopen in de regel hun woningen niet. Ook steken woningcorporaties geld in leefbaarheid van de woonomgeving. Doordat we echter



verplicht zijn ons bezit te waarderen tegen commerciële waardes, hebben we op papier meer eigen vermogen. Dit extra eigen vermogen heet herwaarderingsreserve. Dit is geen cash geld. Het geld ‘zit in de stenen’.

Per 31 december 2019 bedraagt de herwaarderingsreserve € 989 miljoen (2018: € 736 miljoen). In hoeverre we dit vermogen kunnen omzetten in geld en vervolgens weer kunnen investeren, is afhankelijk van het aantal woningen dat we willen verkopen en hoeveel van de ongerealiseerde maximale huur we aan onze huurders in rekening willen brengen. We schatten in dat Woonpunt 56% van het totale vermogen niet kan realiseren vanwege onze maatschappelijke doelstelling. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de uitleg in de paragraaf Beleidswaarde.

## Kasmiddelen

De kasstromen zijn niet meer of minder dan het geld dat binnenkomt en weer naar buiten gaat. Er moet meer geld binnenkomen dan eruit gaat, zo simpel is het. Gezonde kasstromen bepalen hoe sterk we er financieel voor staan. Daarom sturen we op kasstromen. Er zijn drie verschillende kasstromen:

1. Operationele kasstroom: huurinkomsten, onderhoudskosten, personeelskosten, rentelasten.
2. (Des)investeringsactiviteiten: kopen, verkopen, slopen en renoveren van woningen om tot onze gewenste vastgoedportefeuille te komen.
3. Financieringsactiviteiten: het aangaan en aflossen van leningen.

In onderstaande tabel zijn de genoemde kasstromen vermeld:

Omschrijving (in € 1000)	2019	2018
1. Kasstroom uit operationele activiteiten	18.269	10.955
2. Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	- 9.840	- 1.438
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 26.752	- 54.337

### *Operationele kasstroom*

De operationele kasstroom is sterk verbeterd in 2019. Naast een sterke stijging van de onderhoudslasten (dus meer uitgaven: € 6,5 miljoen meer dan in 2018) zijn de uitgaven voor rentebetalingen fors gedaald (€ 8,8 miljoen minder). Daarnaast heeft Woonpunt € 3,6 miljoen minder verhuurdersheffing betaald als gevolg van sloop- en investeringskortingen.

### *Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten*

De desinvesteringen liggen in 2019 iets onder het niveau van 2018 (€ 1,6 miljoen minder). Daarentegen hebben we vorig jaar fors meer uitgegeven aan woningverbeteringen (€ 9,4 miljoen).

### *Kasstroom uit financieringsactiviteiten*

Woonpunt heeft in 2019 wederom de leningenportefeuille afgebouwd, in 2019 met € 26,7 miljoen. Deze afbouw heeft plaatsgevonden ondanks de doorzak van 9 derivaten.

## Jaarresultaat

Naast een robuust vermogen en het beschikken over voldoende kasmiddelen zegt ook het jaarresultaat iets over het presteren van de corporatie. Het jaarresultaat van Woonpunt over 2019 bedraagt € 272 miljoen positief. In 2018 bedroeg het resultaat € 158 miljoen positief. Beide resultaten worden zeer sterk beïnvloed door de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed.

Dit verschil van € 115 miljoen tussen beide jaren wordt in positieve zin veroorzaakt door:

- De marktontwikkelingen waarop Woonpunt weinig invloed kan uitoefenen. Het resultaat wordt sterk beïnvloed door al dan niet gunstige(re) marktontwikkelingen van het vastgoed van Woonpunt. In 2019 is er sprake van een marktwaardestijging van € 260 miljoen ten opzichte van bijna € 154 miljoen in 2018.
- € 8,5 miljoen lagere rentelasten. Dit hangt samen met de afbouw van de leningenportefeuille.

En in negatieve zin veroorzaakt door:

- € 5,9 miljoen hogere onderhoudslasten dan in 2018. Woonpunt heeft in 2019 meer uitgegeven aan renovatie en verbeteringen. De in 2017 gestarte inhaalslag is doorgezet in 2019.

## Wat kan beter?

Zoals reeds toegelicht bij de paragraaf ‘*Nieuw begrotingsproces*’, blijft Woonpunt een financieel gezonde corporatie waarbij alle ambities op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid in de komende vijf jaren kunnen worden gerealiseerd. Desondanks blijft het terugdringen van de bedrijfslasten een speerpunt in de komende jaren. Dit willen we bereiken door onze processen daar waar mogelijk te automatiseren of digitaliseren, waarbij we de kwaliteit en klanttevredenheid willen laten toenemen.

Voor het afgelopen jaar hadden we ons voorgenomen om onze financiële en facilitaire processen verder te automatiseren en daarmee een kwaliteits- en efficiencyverslag te behalen. Dit is helaas niet gelukt. Enerzijds zijn we voor het realiseren van de efficiëncyslagen in onze automatiseringssystemen in grote mate afhankelijk van de mogelijkheden van ons systeem en de mogelijkheid van onze leverancier om verbeterlagen door te voeren. Anderzijds heeft in 2019 een managementwissel plaatsgevonden in het team, waardoor er een herijking van de doelstellingen plaats heeft gevonden.

### Bijzonder beheer

Sinds enkele jaren staat Woonpunt onder bijzonder beheer bij het WSW. Dat betekent dat het investeringsplafond is bevroren. In de praktijk betekent dit dat we meer overleg voeren met het WSW over de liquiditeitenplanning en over de begroting. Dat komt de kwaliteit vaak ten goede, maar het kost wel meer tijd en daardoor kan het processen vertragen. De volwassenheid binnen de organisatie is inmiddels hoog genoeg dat we hopen dat het bijzonder beheer kan worden opgeheven. In 2020 stellen we samen met het WSW een plan van aanpak op om de status van bijzonder beheer op te heffen.

Bij het Aw is sprake van een aantal interventies die in 2015 zijn opgelegd naar aanleiding van onder andere het niet halen van financiële ratio's, het onzorgvuldig aanleveren van verantwoordingsinformatie en een aantal integriteitstekwesties. De Aw heeft in haar oordeelsbrief inmiddels aangegeven tevreden te zijn over de voortgang van de transitie van Woonpunt naar een taakvolwassen organisatie. We hopen dat dit aanleiding geeft voor de Aw om de relatie met Woonpunt verder te normaliseren.

## Toekomstparagraaf

De komende vijf jaar heeft Woonpunt de volgende bedragen ingerekend voor renovatie en nieuwbouw:

Gemeente	Investering renovatie	Aantal woningrenovaties
Heerlen	€ 77,7 miljoen	1.017
Maastricht	€ 29,6 miljoen	483
Eijsden-Margraten	€ 0,8 miljoen	15
Sittard-Geleen	€ 3,9 miljoen	68
<b>Totaal</b>	<b>€ 112 miljoen</b>	<b>1.583</b>

Gemeente	Investering nieuwbouw	Aantal nieuwbouw
Heerlen	€ 23,7 miljoen	144
Maastricht	€ 58,8 miljoen	347
Eijsden-Margraten	€ 1,4 miljoen	8
Sittard-Geleen	€ 0,8 miljoen	5
<b>Totaal</b>	<b>€ 84,7 miljoen</b>	<b>504</b>

De coronacrisis zorgt voor enige vertraging in de uitvoering van de projecten. Hoeveel vertraging dit precies zal zijn, en welke impact dit heeft op de planning van de uitvoering, is bij het schrijven van dit jaarverslag nog niet duidelijk. Meer over de impact van de coronacrisis leest u in de desbetreffende paragraaf.

In 2019 is onze personeelsbegroting tot en met 2024 opgesteld. In deze periode loopt ons personeelsbestand ten opzichte van 2019 verder terug met minimaal 5 procent. De grootste besparing ligt achter ons: tussen 2015 (207 Fte) en 2024 (160 Fte) hebben we dan een besparing van bijna een kwart gerealiseerd. De personeelsbegroting wordt elk jaar op basis van nieuwe ontwikkelingen en inzichten geactualiseerd.

Onze leningenportefeuille hebben we de afgelopen jaren opnieuw ingericht. Eind 2019 heeft Woonpunt nog elf derivaten bij twee banken. Geen van deze derivaten kent een stortingsplicht. Wel is er sprake van breaks. Deze breaks zijn ingerekend in de meerjarenbegroting. Meer informatie hierover in de paragraaf Leningen en derivaten.







# Jaarrekening



**JAARREKENING 2019  
STICHTING WOONPUNT  
GECONSOLIDEERD**

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

## JAARREKENING 2019

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)	59
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	61
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019	62
4.	Algemene toelichting	63
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	65
6.	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	72
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	74
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	76
9.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	77
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019	78
11.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	96
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)	102
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019	104
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019 en de winst- en verliesrekening over 2019	105
15.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	109
16.	Overige toelichtingen en ondertekening door het bestuur en de Raad van Commissarissen	117
17.	Overige gegevens	121

## 1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (na resultaatbestemming)

<b>A C T I V A</b>		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	8.071	8.457
		<b>8.071</b>	<b>8.457</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.774.253	1.518.080
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	182.789	179.496
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	5.124	4.757
		<b>1.962.167</b>	<b>1.702.333</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>	10.3		
Deelnemingen	10.3.1	2.341	1.134
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	408
Latente belastingvorderingen	10.3.3	10.148	12.429
Leningen u/g	10.3.4	1.204	1.260
Derivaten	10.3.5	52.364	20.750
Overige vorderingen	10.3.6	194	211
		<b>66.432</b>	<b>36.192</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b><u>Voorraad</u></b>	10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	4.905	4.379
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.2	851	1.879
Overige voorraden	10.4.3	82	99
		<b>5.838</b>	<b>6.357</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.071	1.177
Overheid	10.5.2	11	64
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	259	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	102	843
Overige vorderingen	10.5.5	50	128
Overlopende activa	10.5.6	1.932	731
		<b>3.425</b>	<b>3.130</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	10.6	<b>16.280</b>	<b>34.604</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>		<b>2.062.213</b>	<b>1.791.074</b>

**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (na resultaatbestemming)**

<b>P A S S I V A</b>		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
<b>GROEPSVERMOGEN</b>	10.7		
Eigen vermogen	10.7.1	1.407.666	1.135.469
		<b>1.407.666</b>	<b>1.135.469</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	5.963	7.741
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	690	2.454
Voorziening reorganisatie	10.8.3	518	456
Overige voorzieningen	10.8.4	819	901
		<b>7.990</b>	<b>11.551</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	1.894	2.018
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	561.863	573.257
Novaties	10.9.3	47.012	19.305
Overige schulden	10.9.4	243	235
		<b>611.012</b>	<b>594.815</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	10.10		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	16.870	28.162
Schulden aan leveranciers	10.10.2	916	4.460
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	43	107
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	3.273	3.128
Overige schulden	10.10.5	774	809
Overlopende passiva	10.10.6	13.670	12.572
		<b>35.545</b>	<b>49.239</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>		<b>2.062.213</b>	<b>1.791.074</b>

## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	106.759	105.476
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	4.884	4.803
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.165	-5.027
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.780	-7.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-44.523	-38.657
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-17.078	-19.341
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>38.098</b>	<b>39.917</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	1.030	307
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	-1.052	-232
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-22</b>	<b>75</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	13.100	15.623
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-136	-288
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-12.781	-14.280
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>183</b>	<b>1.055</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-11.169	-19.518
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	271.356	171.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	-527	1.335
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>259.660</b>	<b>153.645</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	954	1.121
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-511	-939
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>443</b>	<b>182</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.6	<b>-557</b>	<b>-761</b>
<b>Leefbaarheid</b>	11.7	<b>-3.141</b>	<b>-2.542</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	262
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	62	65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	43	670
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-23.338	-31.845
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-23.233</b>	<b>-30.849</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>271.431</b>	<b>160.722</b>
<b>Belastingen</b>	11.9	<b>-517</b>	<b>-4.144</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	11.10	<b>1.283</b>	<b>1.084</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>272.197</b>	<b>157.662</b>



### 3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	107.951	105.670
Vergoedingen	3.749	4.634
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.514	1.675
Rente ontvangsten	160	601
Saldo ingaande kasstromen	113.374	112.579
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-12	-12
Personeelsuitgaven	-12.788	-13.059
Onderhoudsuitgaven	-31.354	-24.783
Overige bedrijfsuitgaven	-20.404	-19.893
Renteuitgaven	-24.885	-33.729
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-151	-1.103
Verhuurderheffing	-5.193	-8.825
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-318	-221
Saldo uitgaande kasstromen	-95.105	-101.624
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>18.269</b>	<b>10.955</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur- en niet-woongelegenheden	13.385	15.850
Verkoopontvangsten grond	1.030	172
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	14.415	16.023
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-22.167	-12.741
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.061	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-1.354	-542
Investerings overig	-171	-4.390
Externe kosten bij verkoop	-285	-256
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-25.038	-17.930
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.623	-1.907
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	643	232
Ontvangsten overig	140	254
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-17
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	783	469
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.840</b>	<b>-1.438</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	124.679	69.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-151.431	-123.337
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-26.752</b>	<b>-54.337</b>
Mutatie liquide middelen	-18.323	-44.819
Beginstand liquide middelen	34.604	79.423
Mutatie liquide middelen	-18.323	-44.819
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>16.280</b>	<b>34.604</b>

## 4. ALGEMENE TOELICHTING

### 4.1 Algemeen

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

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

### 4.2 Continuïteit

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

### 4.3 Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Daarnaast verwachten we een vertraging in de uitgaven in de investeringskasstroom, aangezien de doorlooptijd van grootschalige projecten vergroot wordt.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Wij voldoen aan de stresstest voor derivaten zoals ingesteld door AW. Tot een rentedaling van 2% kunnen wij beschikken over de faciliteiten op eventuele margecalls te kunnen voldoen.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

### 4.4 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 consolidatiedoelstellingen 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.

#### 4.5 Schattingswijzigingen

##### Waardering latente belastingen

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt Woonpunt vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatenties tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteiten (zoals bij sloop en herbouw van activa met de dezelfde aard of bij toepassing van een fiscale herinvesteringsreserve). Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het grootste deel van het tijdelijke verschil van het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden, is bij de waardering van de latente rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van de periode van contant maken is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De toelichting van deze wijziging is uiteengezet in de toelichting bij de financiële vaste activa. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt € 1.906.802 positief.

Bij de waardering van de voorziening latente belastingverplichting voor verkoop en sloop heeft Woonpunt van het verslagjaar 2019 een gewijzigde waardering toegepast. Indien de fiscale winst van de verkopen wordt gedoteerd aan de Herwaarderingsreserve (HIR) is het vormen van een latente belastingverplichting voor verkoop niet nodig. Woonpunt heeft vanaf verslagjaar 2019 gebruik gemaakt van deze HIR-vrijstelling. De latente belastingverplichting voor sloop heeft Woonpunt vanaf verslagjaar 2019 niet meer gevormd voor sloop waar Woonpunt nieuwbouwplannen heeft. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt € 2.108.734 positief.

#### 4.6 Presentatiewijzigingen

In de geconsolideerde jaarrekening 2019 zijn presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele verdeling indirect toegerekende personeelskosten en indirect toegerekende overige bedrijfslasten. Deze presentatiewijzigingen zijn het gevolg van het toepassen van verdeelsleutels aan personeelskosten en overige bedrijfslasten naar kostensoorten van werkelijk door de werknemers uitgevoerde activiteiten. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2019". De presentatiewijzigingen hebben betrekking op de lasten servicecontracten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, overige direct operationele lasten exploitatie bezit, toegerekende organisatiekosten verkocht vastgoed in ontwikkeling, toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille, kosten overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

#### 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. 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 per 31 december 2018. 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 Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('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 investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van de rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

### 5.5 Vastgoedbeleggingen

#### 5.5.1 Algemene uitgangspunten

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

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

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Woonpunt verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief worden de "meerkosten" t.o.v. de "verkrijgingsprijs" bij-geactiveerd. De boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen wordt terugerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Om dit te verwezenlijken wordt gebruik gemaakt van de "bouwindexen" zoals die door het CBS zijn gepubliceerd.

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

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

### *Kwalificatie*

Woonpunt richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financieel rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 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 2019').

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 toe.

### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonpunt maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### *Waarderingsmethode*

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

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

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

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

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

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2019 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. De nieuw getaxeerde portefeuille betreft:

- alle volledig opnieuw ingemeten complexen;
- alle nieuwe BOG contracten;
- alle complexen met een nieuwe samenstelling.

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

### *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 herwaarderingreserve 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

In de Richtlijn voor de Jaarverslaglegging heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaglegging van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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 waarden. 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 86,2% van de maximaal redelijk huur.
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 40-jarige onderhoudscyclus. Dit resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
  - a. Zelfstandige DAEB woongelegenheden gemiddeld € 1.967,37 (2018: € 1.551,05).
  - b. Onzelfstandige DAEB woongelegenheden gemiddeld € 2.093,24 (2018: € 1.348,84).
  - c. Zelfstandige niet-DAEB woongelegenheden gemiddeld € 2.119,87 (2018: € 1.984,03).Woonpunt bezit geen onzelfstandige niet-DAEB woongelegenheden.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 2020 - 2024 op marktwaardecomplexniveau zijn opgenomen. Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
  - a. Zelfstandige DAEB woongelegenheden gemiddeld € 870,57 (2018: € 934,79).
  - b. Onzelfstandige DAEB woongelegenheden gemiddeld € 870,42 (2018: € 841,99).
  - c. Zelfstandige niet-DAEB woongelegenheden gemiddeld € 949,67 (2018: € 1.027,70).Woonpunt bezit geen onzelfstandige niet-DAEB woongelegenheden.

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

Woonpunt heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
Streefhuur van 86,2% van de maximaal redelijke huur	Woonpunt kiest er voor om niet de maximaal mogelijke huur te kiezen.
Onderhoudsnorm	De onderhoudsnorm is gebaseerd op een 40 jarige onderhoudsbegroting. Waarbij een splitsing is gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Beheerlasten	De beheerlasten zijn gebaseerd op basis van de lasten zoals die in de 40 jarenbegroting zijn begroot. Hierbij is een splitsing gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Verhuurderheffing	De verhuurderheffing is conform regelgeving van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019" met ingang van boekjaar 2019 niet meer meegenomen bij de bepaling van de beleidswaarde.
Discontovoet	De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan die bij de marktwaarde door de taxateur is bepaald.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (de ontwikkeling streefhuur en de onderhoudslasten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

#### 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).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

## 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 vervolwaardering 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 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 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

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

De derivaten worden jaarlijks lineair ten gunste 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. Tevens wordt de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaat ten behoeve van verkoop opgenomen.

### 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 5.8.5 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 nominale 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 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. Op 31 december 2019 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,3% 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 nominale 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 ad 0,21% (2018: 0,84%) genomen.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*: Deze wordt opgenomen op basis van het op werknemersniveau, op grond van de CAO Woon-diensten, opgebouwd individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

## 5.12 Langlopende schulden

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

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

### Novaties

In 2019 heeft de novatie van 9 derivaten plaatsgevonden, in twee verschillende transacties. De eerste transactie betrof de doorzak van 8 derivaten van Rabobank in de gekoppelde leningen. De tweede transactie betrof de doorzak van een derivaat van Deutsche Bank. De totale nominale waarde van de doorgezakte derivaten is € 118,7 mln.

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

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

### 5.13 Leasing

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

### 5.14 Kortlopende schulden

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

### 5.15 Financiële instrumenten

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

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

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

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

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. 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 maximumpercentages. De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. Voor het verslagjaar heeft Woonpunt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurverhoging inkomensafhankelijk door te voeren. Op de huuropbrengst is de huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid in mindering gebracht.

De inflatie over 2019 bedraagt 1,6%. Dat betekent dat de maximale huurverhoging van 4,1% (inflatie + 2,5%) van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019.

#### 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-, contract- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### 6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

### 6.3.5 Pensioenlasten

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

### 6.3.6 Overige bedrijfslasten

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

### 6.3.7 Leefbaarheid

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

### 6.3.8 Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop-klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten. Onder de rentebaten zijn opgenomen de opbrengsten uit vorderingen en beleggingen en de te vorderen rente op koploperssubsidies. Onder de rentelasten vallen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake kort- en langlopende schulden en de geactiveerde bouwrente.

## 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 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.

## 6.6 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonpunt integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

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 afschermdende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

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

Woonpunt maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2019 € 82,2 miljoen negatief (31-12-2018: € 95,5 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 uitgevoerd door onze externe treasury adviseur.

Woonpunt dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

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

Woonpunt heeft per ultimo 2019 in totaal 11 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 135,0 miljoen.

De derivaten starten nominaal als volgt in de tijd:

	<b>Nominale waarde (x 1.000)</b>
- Reeds lopend	104.000
- Startjaar 2021	12.000
- Startjaar 2023	19.000
	<hr/>
	135.000
	<hr/> <hr/>

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*

Omdat Woonpunt derivaten heeft afgesloten met lange looptijden zijn er een aantal derivaten waarbij Woonpunt en/of de bank het recht hebben om het derivaat op in het contract bepaalde data te ontbinden. Dit worden breaks genoemd. Wanneer Woonpunt of de bank hun recht uitoefenen zal de dan geldende marktwaarde moeten worden verrekend. Indien die negatief is zal Woonpunt het bedrag moeten storten. Indien de marktwaarde positief is, zal Woonpunt het geld ontvangen. Voor 1 derivaat is een mandatory break afgesproken. De overige breaks zijn mutual breaks.

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

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

<b>Tegenpartij</b>	<b>Soort</b>	<b>Hoofdsom (x € 1.000)</b>
Deutsche Bank	Intrest Rate Swaps	96.000
ING	Intrest Rate Swaps	39.000
		<hr/>
		135.000
		<hr/> <hr/>

Uit de stresstest die per 31 december 2019 is uitgevoerd blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een rentedaling van 2% (externe norm) en 2,25% (interne norm) te kunnen opvangen. Op die datum was aan middelen gereserveerd € 61,5 miljoen. Om aan de 2% stresstest te voldoen is een buffer nodig van € 28,6 miljoen. Om 2,25% rentedaling (interne kaders) te kunnen opvangen is een reserve van € 31,0 miljoen nodig. Daarmee voldoet Woonpunt aan de stresstest.

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

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

## Risico's

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

### Prijrisico

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

### Valutarisico

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

### Renterisico

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

### Kredietrisico

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

### Liquiditeitsrisico

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

Om te voldoen aan de liquiditeitsbuffer heeft Woonpunt per balansdatum voor € 65 miljoen aan VHL leningen aangetrokken. Hiervan is € 13 miljoen (20%) opgenomen. Het resterende deel (€ 52 miljoen) wordt gereserveerd als buffer voor de stresstest. Van de liquiditeitspositie is circa 9,5 miljoen gereserveerd ten behoeve van de stresstest derivaten. Per balansdatum heeft Woonpunt nog € 6,8 miljoen ter beschikking voor haar reguliere bedrijfsvoering. In combinatie met de operationele kasstroom en de kredietlimiet beschikt Woonpunt over voldoende buffer om aan de aflossingsverplichting van 2019 te voldoen.

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	<b>31-dec-2019</b>
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	16.280
Kredietlimiet	10.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonpunt zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

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

De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Onderstaand een overzicht van de breakmomenten:

Deutsche Bank	24-2-2022	Mandatory
Deutsche Bank	17-4-2020	Mutual
Deutsche Bank	8-6-2021	Mutual
Deutsche Bank	8-3-2022	Mutual
Deutsche Bank	8-5-2023	Mutual

### Beschikbaarheidsrisico

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

### Reële waarde van financiële instrumenten

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

## 8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### 8.1 Waardering vaste activa

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

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. In deze paragraaf staan ook de parameters vermeld die per type vastgoed per vrijheidsgraad gehanteerd zijn. De onderstaande parameters met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid. De parameters huurverhoging tot en met exit yield zijn gebaseerd op inschattingen van de taxateur. Voor deze parameters heeft Woonpunt in kaart gebracht wat het effect op de marktwaarde in verhuurde staat zou zijn als de parameter een 1% hoger respectievelijk lager zou zijn. Het tarief voor de verhuurderheffing is gebaseerd op de nu geldende regelgeving. Voor deze parameter heeft Woonpunt berekend wat het effect op de marktwaarde in verhuurde staat zou zijn als deze parameter 0,1% hoger dan wel lager zou zijn.

	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)
Gemiddelde markthuur	+ 1%	5.293
	- 1%	-4.511
Leegwaarde	+ 1%	8.653
	- 1%	-8.448
Mutatiegraad	+ 1%	32.256
	- 1%	-38.185
Disconteringsvoet	+ 1%	-198.302
	- 1%	377.467

#### 8.1.2 Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Woonpunt heeft bij de eenheden waar de verhuurderheffing van toepassing is het volgende tarief ingerekend voor de verhuurderheffing.

2020 en 2021	0,5620%
2022	0,5630%
Volgende jaren	0,5370%

#### 8.1.3 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 heeft een covenant horizontaal toezicht gesloten met de fiscus en 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. De nog niet afgestemde standpunten zijn niet van een dermate omvang dat deze er toe kunnen leiden dat er in boekjaar 2019 een acute belastinglast ontstaat. Indien de fiscus niet akkoord gaat met de gehanteerde standpunten is het mogelijk dat de belastinglatenties zoals opgenomen in de jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen;

1. Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen (Woonpunt past geen fiscale onderhoudsvoorziening toe);
2. De waardemutatie van het vastgoed gebaseerd op een toe- of afname van de WOZ waarde.
3. Dotatie aan de herinvesteringsreserve: de gevormde herinvesteringsreserve kan in zijn geheel worden afgeboekt op geactiveerd onderhoud;

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 2019

### ACTIVA

(x € 1.000,-)

#### VASTE ACTIVA

##### 10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

31-dec-2019

31-dec-2018

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

Overige zaken in exploitatie	0	13
Gebouwen	8.037	8.261
Automatisering	33	162
Overige zaken	1	21
	<b>8.071</b>	<b>8.457</b>

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

	Overige zaken in exploitatie	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totale (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	2019	2019	2019
<b>Stand per 1 januari</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	468	10.731	11.200
Cumulatieve afschrijvingen	-455	-2.287	-2.742
<b>Boekwaarden</b>	<b>13</b>	<b>8.444</b>	<b>8.457</b>
<b>Mutaties:</b>			
Investerings	0	162	162
Desinvesteringen	-401	-291	-692
Overb. naar vastgoed in exploitatie verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0	0
Afschrijvingen	-13	-515	-529
Afschrijvingen desinvesteringen	401	271	672
Overb. naar vastgoed in exploitatie afschrijving	0	0	0
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
<b>Sub-totaal mutaties</b>	<b>-13</b>	<b>-373</b>	<b>-387</b>
<b>Stand per 31 december</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67	10.603	10.670
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-67	-2.532	-2.599
<b>Boekwaarden</b>	<b>0</b>	<b>8.071</b>	<b>8.071</b>

#### Afschrijvingen

Overige zaken in exploitatie	lineair	3 - 10 jaar
Kantoorgebouw / werkplaats	lineair	50 jaar
Grond	niet afschrijven	
Verbouwingskosten	lineair	restant oorspronkelijke levensduur
Installaties (c.v. en airco)	lineair	16 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 2020 € 9,9 miljoen (1 januari 2019: € 9,0 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 2020 € 1,5 miljoen (1 januari 2019: € 2,4 miljoen).

##### Elektronica

Met betrekking tot de telecomapparatuur is een afzonderlijke "elektronicaverzekering" afgesloten. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2020: € 0,4 miljoen (1 januari 2019: € 0,4 miljoen).

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

## 10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

31-dec-2019

31-dec-2018

## 10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

1.774.253

1.518.080

## 10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

182.789

179.496

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
<b>Stand per 1 januari</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	870.270	866.570	138.985	144.194
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	685.265	546.354	55.001	44.922
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-37.455	-48.070	-14.490	-19.011
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.518.080</b>	<b>1.364.855</b>	<b>179.496</b>	<b>170.105</b>
<b>Mutaties:</b>				
Investerings (inclusief aankoop)	16.422	7.628	492	44
Desinvesteringen	-4.603	-4.881	-7.937	-5.324
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0	0	0
Overboeking van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0	0	2.996
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-2.615	-331	-2.800	-2.713
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	95	210	0
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.071	1.436	-1.071	-1.436
Mutatie waardering op marktwaarde	245.898	149.278	14.400	15.825
Overige waardeveranderingen van mva	0	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>256.174</b>	<b>153.225</b>	<b>3.293</b>	<b>9.391</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	882.175	870.270	130.464	138.985
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	926.587	685.265	64.791	55.001
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-34.508	-37.455	-12.465	-14.490
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.774.253</b>	<b>1.518.080</b>	<b>182.789</b>	<b>179.496</b>

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2019 17.893 (31-12-2018: 18.045) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 1.856 miljoen (2018: € 1.798 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<b>Stand per 1 januari</b>	1.518.080	179.496
Voorraadmutaties	-4.296	-11.658
Objectgegevens:		
- WOZ-waarde	-5.734	-285
- Mutatiekans	7.137	798
- Overig	17.390	781
Parameterwijzigingen:		
- Leegwaarde	137.938	7.078
- Disconteringsvoet	102.954	4.989
- Markthuurontwikkeling	12.553	1.261
- Verkooprestrictie	6.320	132
- Overig	-15.976	-540
Overig	-2.112	737
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.774.253</b>	<b>182.789</b>

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging
2019	2,60%	2,50%	4,40%	7,50%
2020	1,30%	2,50%	3,50%	4,80%
2021	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%
2022	1,80%	2,50%	2,50%	2,00%
2023 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes.	
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Inflatie	Inflatie	
	Exit Yield	Ja (incidenteel)	Eindwaarde volgens handboek	0% - 29,78% (waar toegepast)	
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 7,5%	2% - 5,0%	
	Disconteringsvoet	Ja	7,36% - 8,42%	5,54% - 8,91%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	regulier 2% - 50% student 2% - 100%	4% - 200% 10% - 100%	
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 339 - € 1.825	€ 0 - € 1.988	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Nee	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja (incidenteel)	Eindwaarde volgens handboek	5,93% - 34,53%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	8,57% - 9,47%	5,50% - 10,81%
		Mutatie- en verkoopkans	Nee	nvt	nvt
Onderhoud		Ja	€ 5,6 - € 6,8 per m2	€ 5,94-€ 25,55per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 9,4-€ 11,4 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Nee	nvt	nvt	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	
Parkeergelegenheden		Markthuur	Nee	nvt	nvt
		Markthuurstijging	Ja	Prijsinflatie	nvt
		Exit Yield	Ja	geen norm	0% - 7,75%
		Leegwaarde(stijging)	Ja	2% - 7,5%	2,0% - 5,0%
	Disconteringsvoet	Ja	6,53% - 6,62%	6,68% - 7,35%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	nvt	nvt	
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 52 - € 173	€ 0 - € 133	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	geen norm	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	niet toegestaan	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	Intramuraal zorgvastgoed	Markthuur(stijging)	Ja	Prijsinflatie	Prijsinflatie
		Exit Yield	Ja (deels)	Eindwaarde volgens handboek	1% - 7,25%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	8,72% - 9,62%	6,97% - 7,78%
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Nee	€ 9,00 per m2	€ 9,00 per m2	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 11,40 per m2	nvt	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	nvt	nvt	
Schematische vrijheid		Ja (deels)	nvt	nvt	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	

#### Toelichting

##### Schematische vrijheid

De schematische vrijheid is enkel toegepast voor een drietal zorgcomplexen met dalende huurinkomsten. Via het ZOG-model in TMS zijn de aflopende huurstromen in een 15-jarige DCF opgenomen.

##### Markthuur

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

Woongelegenheden	BOG/MOG per m2 vvo per jaar	Parkeergelegenheden	Intramuraal zorgvastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 128	€ 30	€ 45
Hoogste waarde	€ 1.464	€ 312	€ 85
Gemiddelde waarde	€ 786	€ 106	€ 71

##### Exit Yield

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. 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. Voorts is 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.

Woongelegenheden	BOG/MOG	Parkeergelegenheden	Intramuraal zorgvastgoed
Laagste waarde	0,00%	5,93%	7,25%
Hoogste waarde	29,78%	34,53%	7,75%
Gemiddelde waarde	6,74%	8,91%	7,10%

### 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	€ -	nvt	€ 8.500	nvt
Hoogste waarde	€ 399.343	nvt	€ 23.500	nvt
Gemiddelde waarde	€ 140.528	nvt	€ 13.874	nvt

### Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is op het zorg model na op alle 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	5,54%	5,50%	6,68%	6,97%
Hoogste waarde	8,91%	10,81%	7,35%	7,78%
Gemiddelde waarde	6,64%	7,46%	7,03%	7,57%

### 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	0,00%	nvt
Hoogste waarde	200,00%	nvt	200,00%	nvt
Gemiddelde waarde	11,34%	nvt	27,94%	nvt

### Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 46,00	€ 5,94	€ 46,00	€ 7,14
Hoogste waarde	€ 1.988,00	€ 25,55	€ 133,00	€ 7,74
Gemiddelde waarde	€ 1.065,00	€ 10,98	€ 102,00	€ 7,58

## Verzekeringen

### Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2019 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 16.674 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 2019 € 1.167,2 miljoen (ultimo 2018 € 1.109,7 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 waardebeoordeling 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.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in 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 de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

- Aanpassing van de huurtoeslagparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woonpunt bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomhuursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet cq niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, alhoewel dit wel zodanig wordt ingerekend in de beleidswaarde.
- Andere relevant geachte aspecten die door het Bestuur van invloed worden geacht bij de toekomstige doorontwikkeling van het waardebegrip beleidswaarde, waarbij niet-limitatief kan worden gedacht aan o.a. de aanpassingen die het resultaat zijn van een nadere standaardisatie van de splitsingen tussen onderhoud en verbeteringen óf tussen onderhoudslasten en investeringslasten óf de toerekening van niet-vastgoed gerelateerde bedrijfslasten (overhead) aan onderhoud en verhuur & beheerlasten etc. Daar waar de verwachte wijzigingen een significante impact op de waarde heeft is deze in de toelichting op de vastgoedwaardering uiteengezet.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 niet in de beleidswaardebepaling is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.



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

- Een driedelige wijziging in de gehanteerde systematiek
  1. Er is afgestapt van het 3-normenstelsel (DAEB, niet-DAEB en DAEB onzelfstandig) ten faveure van een specifieke norm per marktwaardecomplex.
  2. De wijzigingen zoals in het nieuwe beoordelingskader zijn toegepast (handleiding Ortec is gevolgd, bijvoorbeeld geen verhuurderheffing meer opgenomen in de norm voor beheer).
  3. De hernieuwde inzichten volgend uit de functionele jaarrekening 2019 zijn toegepast.
- De verschillen die zijn doorgevoerd in de meerjarenbegroting 2020 - 2024 ten opzichte van de meerjarenbegroting 2019 - 2023 in een 40-jarig perspectief zijnde:
  1. In de mjb 2020-2024 is de meest actuele handreiking inzake de definities onderhoud- versus investeringsuitgaven verwerkt. Hierdoor worden posten die voorheen als activeerbaar waren begroot, vanaf deze begroting als instandhoudingsonderhoud geïnclassificeerd.
  2. Er is gekozen om extra ambitie in te bouwen in de onderhoudsbegroting. Het uitgangspunt voor het berekenen van de onderhoudskosten is voor deze begroting de staat van onderhoud van het woningbezit. Op basis van een integrale bepaling is berekend wat nodig is om het bezit op de gewenste kwaliteitsniveau te krijgen. Deze bedragen zijn ingerekend in de meerjarenbegroting. Dit laatste heeft in combinatie met de verschuiving activeerbaar/instandhouding heeft geleid tot een stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm per VHO van € 1.561 in 2018 naar € 1.980 in 2019 (26,83%).

Deze wijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast. De impact van deze wijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 156 miljoen negatief.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Mogelijke wijzigingen zijn benoemd bij de beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde. In onderstaande tabel zijn de mogelijke significante gevolgen opgenomen:

Effect op beleidswaarde:	"Mutatie" t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde (x € 1.000)	Procentuele impact
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-103.219	-8,9%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	55.563	4,8%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-84.682	-7,3%

Marktwaarde versus beleidswaarde:

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	(x € 1.000,-)
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.774.253	182.789
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	103.495	431
Betaalbaarheid (huren)	387.384	23.177
Kwaliteit (onderhoud)	184.406	11.214
Beheer (beheerkosten)	77.395	2.332
Totaal	752.681	37.154
Beleidswaarde	1.021.573	145.636

### 10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

5.124

4.757

Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018
<b>Stand per 31 december voorgaand jaar</b>		
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	4.757	4.251
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
<b>Boekwaarden</b>	<b>4.757</b>	<b>4.251</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	1.368	620
Desinvesteringen	0	0
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	0
Herclassificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	1.708
Overboeking van vastgoed in exploitatie	3.499	1.994
Afwaardering	-4.501	-3.817
<b>Totaal mutaties</b>	<b>367</b>	<b>506</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	5.124	4.757
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
<b>Boekwaarden</b>	<b>5.124</b>	<b>4.757</b>

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). In de periode 2021 t/m 2024 zal naar verwachting 18 projecten (504 eenheden) in gebruik worden genomen.

### 10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.3.1 Deelnemingen	31-dec-2019	31-dec-2018
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	146	143
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	2.195	991
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>2.341</b>	<b>1.134</b>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-dec-2019
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	Sittard	17%	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	Maastricht	33%	279
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	Maastricht	33%	137
			0

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2019' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2019.

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

Het verloop van de deelneming is als volgt:		
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 6 woningcorporaties. Elke corporatie heeft één stem in de Algemene Vergadering. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing. Dd. 01 januari 2017 is het Woningburo en Thuis in Limburg gefuseerd. Het Woningburo is per 01 juli 2017 geliquideerd.

#### Partners in Maatwerk-Zuid B.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:		
Stand 1 januari	143	143
Dividenduitkering	-76	-93
Aandeel resultaat deelneming	79	93
Stand per 31 december	146	143

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:		
Stand per 1 januari	991	0
Aandeel resultaat	1.204	991
Stand per 31 december	2.195	991

Woonpunt heeft een 33,3% belang in Wonen Boven Winkels B.V. Deze deelneming is gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde doch niet lager dan nihil.

10.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-dec-2019	31-dec-2018
Lening u/g Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	182	408
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>182</b>	<b>408</b>

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

- Renteloze, achtergestelde, in aandelen converteerbare lening u/g met een hoofdsom van € 181.512,09, looptijd tot 18 mei 2069, ter financiering van projecten binnen de volkshuisvestelijke doelstelling van Wonen boven Winkels Maastricht N.V., en een renteloze lening u/g ad € 226.890,11, in 2019 afgelost op de einddatum looptijd, zijnde een specifieke projectfinanciering. Er zijn geen zekerheden gesteld. Het aandeel van Woonpunt in het negatief vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V. is in 2018 als gevolg van waardering op marktwaarde gemuteerd in een positief vermogen. Hierdoor is de voorziening waardering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V. vervallen.

Het verloop van deze lening is als volgt:

<b>Stand per 31 december</b>		
Oorspronkelijke hoofdsom	408	408
Aflossing lening u/g	-227	0
Voorziening waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Stand per 31 december	182	408

**10.3.3 Latente belastingvorderingen****31-dec-2019****31-dec-2018****Stand per 31 december**

Actieve belastinglatentie leningen o/g	87	223
Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	1.906	0
Actieve belastinglatentie voorwaartse verliescompensatie	8.155	12.205
<b>Totaal latente belastingenvorderingen</b>	<b>10.148</b>	<b>12.429</b>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de onder de activa en passiva opgenomen bezittingen en schulden. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot de compensabele verliezen, het onroerend goed en de leningen o/g. Daarom is voor deze drie posten een latentie gevormd.

*Latentie betreffende leningen o/g*

Deze latentie betreft het verschil tussen nominale waarde en marktwaarde van de leningen o/g welke marktwaarde berekend is conform de in VSO II vastgelegde systematiek en met behulp van de in de bijlage bij VSO II vastgelegde rentecurve. De latentie betreffende leningen o/g heeft een looptijd van 21 jaren zijnde de resterende looptijd van leningen o/g.

De latentie betreffende leningen o/g is als volgt te specificeren:	2019	2018
Commerciële waarde leningen o/g per 31 december	544.422	544.422
Fiscale waarde leningen o/g per 31 december	543.988	543.510
Verschil	434	912
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,87% (2018: 3,00%)	367	960
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 21,7% (2018: 25% naar 20,5%)	87	223
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 54 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

*Latentie betreffende afschrijvingspotentieel*

Met ingang van 2019 heeft Woonpunt een latentie voor afschrijvingspotentieel opgenomen. 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:	2019	2018
Fiscale waarde afschrijvingspotentieel per 31 december	9.287	0
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,87% (2018: 3,00%)	8.509	0
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 21,7%	1.906	0
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 451 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

*Latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie*

Op basis van de tot en met 2017 ingediende aangiften vennootschapsbelasting heeft Woonpunt per 31-12-2017 € 63,2 miljoen aan compensabele verliezen. Hier is nog een geschatte fiscale winst 2018 groot € 2,4 miljoen en een fiscale winst 2019 van € 21,8 miljoen mee verrekend waarna per ultimo 2019 een compensabel verlies groot € 39,0 miljoen resteert. Op basis van taxplanning is het waarschijnlijk dat van dit bedrag € 2,8 miljoen niet verrekenbaar is. Derhalve wordt er een latente belastingvordering voor compensabele verliezen opgenomen voor een bedrag van € 36,2 miljoen. Deze latentie wordt evenals de andere latenties contant gemaakt.

Per ultimo 2018 heeft Woonpunt een compensabel verlies van € 59,3 miljoen op de balans. Na correctie van het resultaat 2018 en na aftrek van het geschat resultaat 2019 resteert per ultimo 2019 een compensabel verlies van € 36,2 miljoen. Contant gemaakt leidt dit tot een fiscaal verlies van € 34,7 miljoen. Rekening houdend met de geldende belastingpercentages leidt dit tot een latentie van € 8,2 miljoen per ultimo 2019. De latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie heeft een looptijd van 2 jaren.

Compensabel verlies t/m 2019	36.161
Verrekening	
2020	19.484
2021	16.678
	<u>36.161</u>

Op basis van verwachtingen dient Woonpunt met ingang van 2021 daadwerkelijk vennootschapsbelasting af te dragen.

De latentie betreffende voorwaartse verliescompensatie is als volgt te specificeren:	2019	2018
Fiscale waarde verliescompensatie per 31 december	36.161	59.262
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,87% (2018: 3,00%)	34.700	55.390
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 21,7% (2018: 25% naar 20,5%)	8.155	12.205
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 4.735 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		

**10.3.4 Leningen u/g****31-dec-2019****31-dec-2018**

Het betreft de volgende leningen:

Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	594	620
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	577	607
Leningen u/g Nedereind B.V.	33	33
<b>Totaal leningen u/g</b>	<b>1.204</b>	<b>1.260</b>

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	1.260	1.313
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-26	-24
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-30	-29
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Stand per 31 december	<u>1.204</u>	<u>1.260</u>

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	145	1.653
Af: aflossingen ontvangen in boekjaar	-26	-30	0	-56
Af: aflossingen voorgaande jaren	-129	-153	-112	-393
Af: afwaardering verstrekte lening	0	0	0	0
Stand per 31 december	<u>594</u>	<u>577</u>	<u>33</u>	<u>1.204</u>

*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 4 januari 2034. 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.*

Woonpunt heeft na onderzoek besloten om een in 2009 verstrekte hypothecaire lening aan Nedereind B.V. in de jaarrekening 2016 te rubriceren onder leningen u/g.

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.

**10.3.5 Derivaten****31-dec-2019****31-dec-2018**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	20.750	0
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Dotatie in het boekjaar	35.233	20.885
Af: Onttrekking in het boekjaar	-3.619	-135
<b>Totaal derivaten</b>	<u>52.364</u>	<u>20.750</u>

In 2019 zijn 9 derivaten geherstructureerd door middel van een doorzaktransactie. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) van de leningen is als financiële vaste activa (uitgesteld hedge resultaat) verantwoord.

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

**10.3.6 Overige vorderingen****31-dec-2019****31-dec-2018**

Starters Renteregeling	194	202
Waarborgsom	0	9
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<u>194</u>	<u>211</u>

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	211	193
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Starters Renteregeling	2	27
Af: Starters Renteregeling	-9	-9
Af: Waarborgsom	-9	0
Stand per 31 december	<u>194</u>	<u>211</u>

*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 het restant van de in 2011 betaalde waarborg huur Horstplein 15. In 2019 is na verstrijken van de huur-overeenkomst de waarborg verrekend.

**VLOTTENDE ACTIVA**

(x € 1.000,-)

	<u>31-dec-2019</u>	<u>31-dec-2018</u>
<b>10.4 VOORRADEN</b>		
<b>10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>4.905</b>	<b>4.379</b>
Het verloop van vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	4.379	7.110
Af: Desinvesteringen in het boekjaar	-4.152	-7.110
Af: Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	-210	0
Af: Waardevermeerderingen / -verminderingen verhuureenheden naar materiële vaste activa in exploitatie	-17	0
Bij: Overboeking van materiële vaste activa in exploitatie	5.415	3.044
Bij: Waardevermeerderingen nieuwe voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	1.016	1.434
Af: Waardeminderings nieuwe voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-1.526	-99
Stand per 31 december	<u>4.905</u>	<u>4.379</u>

Per ultimo boekjaar bestaat de voorraad vastgoed ten behoeve van de verkoop uit 34 eenheden. Dit betreft 26 woongelegenheden, 5 bedrijfsruimten en 3 parkeergelegenheden van de bestaande voorraad welke per balansdatum leegstaan ten behoeve van verkoop. Naar verwachting worden alle 34 eenheden in 2020 verkocht. De opbrengstwaarde van de voorraad vastgoed ten behoeve van de verkoop bedraagt per ultimo 2019 € 4.904.914 (2018: € 4.379.153). De vervaardigings-/ verkrijgingsprijs van de voorraad vastgoed ten behoeve van de verkoop bedraagt € 5.415.129 (2018: € 3.044.363).

	<u>31-dec-2019</u>	<u>31-dec-2018</u>
<b>10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>	<b>851</b>	<b>1.879</b>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:		
<b>Stand per 1 januari</b>	1.879	3.152
<b>Mutaties</b>		
Investerings	9	391
Desinvesteringen	-1.037	-200
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-95
Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-1.708
Overboeking van vastgoed in exploitatie	413	1.041
Herwaardering	-413	-702
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.029</b>	<b>-1.273</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>851</b></u>	<u><b>1.879</b></u>

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.

	<u>31-dec-2019</u>	<u>31-dec-2018</u>
<b>10.4.3 Overige voorraden</b>		
Voorraad onderhoudsmaterialen	82	99
<b>Totaal overige voorraden</b>	<u><b>82</b></u>	<u><b>99</b></u>

**10.5 VORDERINGEN**

<b>10.5.1 Huurdebiteuren</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
<i>Huurachterstanden</i>		
Zittende huurders	1.100	1.303
Vertrokken huurders	1.310	1.276
	<u>2.410</u>	<u>2.579</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Zittende huurders	70	95
Vertrokken huurders	2.407	2.137
	<u>2.476</u>	<u>2.232</u>
<i>Af: voorziening huurdebiteuren</i>		
Zittende huurders	-245	-315
Vertrokken huurders	-3.569	-3.320
	<u>-3.815</u>	<u>-3.635</u>
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b><u>1.071</u></b>	<b><u>1.177</u></b>

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 0,94% (in 2018 was dit 1,13%).

De voorziening voor dubieuze debiteuren is bepaald op basis van de collectief statische methode van de vorderingen. De onttrekkingen uit de voorziening betreffen niet verhaalbare vorderingen tot en met 2019. De hoogte is bepaald op basis van een ouderdomsanalyse van de vorderingen en vorderingen ondergebracht bij deurwaarders.

Het verloop van de voorziening huurdebiteuren is als volgt:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	3.635	3.362
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-373	-525
Bij: Dotatie boekjaar	553	798
Stand per 31 december	<u>3.815</u>	<u>3.635</u>

<b>10.5.2 Overheid</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Vorderingen op gemeenten	11	64
<b>Totaal vorderingen op overheid</b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>64</u></b>

<b>10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	259	187
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b><u>259</u></b>	<b><u>187</u></b>

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	259	187
Stand per 31 december	<u>259</u>	<u>187</u>

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

<b>10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Omzetbelasting	102	843
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b><u>102</u></b>	<b><u>843</u></b>

<b>10.5.5 Overige vorderingen</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Overige vorderingen	50	128
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>128</u></b>



(x € 1.000,-)

<b>10.5.6 Overlopende activa</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Vooruitbetaalde rente en aflossing	1.129	0
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouvelle	365	341
Te vorderen inzake schades	293	0
Te vorderen rente	89	64
Nog te ontvangen Scharwijerveld	20	38
Verhuurderheffing	0	87
Te vorderen inzake Koploperssubsidie	0	173
Overige posten	35	28
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.932</b>	<b>731</b>

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

<b>10.6 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Kas	1	2
Rekening-courant	-3.703	12.955
Spaartegoeden	19.982	21.647
Kruispost	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>16.280</b>	<b>34.604</b>

Conform Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment kan worden voldaan aan de verplichtingen voortkomend uit de derivatenportefeuille bij een 2% rentedaling (de stresstest). De liquiditeitsbuffer van Woonpunt wordt deels in de vorm van spaarrekeningen aangehouden waarvan de middelen binnen 48 uur opneembaar zijn. Dat betekent dat de middelen op de spaarrekeningen voor dit doel zijn gereserveerd. Uit de per ultimo 2019 uitgevoerde stresstest blijkt dat Woonpunt voldoende liquide middelen heeft om een 2% rentedaling op te kunnen vangen. Op deze datum was aan middelen gereserveerd € 61,5 miljoen. Dit is voldoende om te voldoen aan de interne en externe kaders.

Onderstaand een specificatie van de gereserveerde middelen:

Spaartegoed	9,5 miljoen
Bij: niet opgenomen VHL (Variabele Hoofdsom Lening)	52,0 miljoen
Totaal	<u>61,5 miljoen</u>

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

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking, behoudens de voor de derivatenportefeuille gereserveerde bedragen (€ 9,5 miljoen).

Het negatieve saldo van de rekening-courant bij de ING wordt middels saldogeregulatie gecompenseerd door de positieve saldi van de spaartegoeden bij de ING.

**31-dec-2019****31-dec-2018****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 2019 is in totaal € 989,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 735,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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 beheerslasten 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 € 790 miljoen. Dit impliceert dat circa 56% 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-2019****31-dec-2018****10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen****2019****2018**

Saldo per 1 januari	7.741	0
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	9.281	15.000
Af: Onttrekking in het boekjaar	-11.058	-7.259
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
<b>Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b>5.963</b>	<b>7.741</b>

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

**10.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen****Stand per 31 december**

Voorziening belastinglatentie voor verkoop en sloop bestemd onroerend goed	690	2.454
<b>Totaal voorziening latente belastingverplichtingen</b>	<b>690</b>	<b>2.454</b>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de onder de activa en passiva opgenomen bezittingen en schulden. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot de compensabele verliezen, het onroerend goed en de leningen o/g. Daarom is voor deze drie posten een latentie gevormd.

*Latentie betreffende materiële vaste activa in exploitatie*

Woonpunt waardeert met ingang van het verslagjaar 2016 het onroerend goed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De uitwerking van deze marktwaarde vindt op grond van artikel 14 van de RTiV plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTiV ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Fiscaal is in VSO2 vastgelegd dat op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens worden gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde en woningen boven de liberalisatiegrens op 80% van de WOZ-waarde.

Maatschappelijk vastgoed wordt op de openingsbalans gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, (100% van de WOZ-waarde) en bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd op de waarde in verhuurde staat, zoals bepaald door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur. Opgeleverd vastgoed na deze datum wordt gewaardeerd tegen fiscale stichtingskosten. Daarnaast houdt Woonpunt bij een daling van meer dan 30% van de WOZ waarde bij inbreng rekening met een fiscale afwaardering (en bij latere WOZ-stijging met een evenredige opwaardering).

Voor het vastgoed dat duurzaam in exploitatie blijft, is sprake van een tijdelijk verschil. Gezien de looptijd van dit tijdelijk verschil tendeert de waardering van dit tijdelijk verschil naar nihil.

Voor de bepaling voor welke verhuureenheden er sprake is van een tijdelijk verschil dat geëffectueerd wordt, houdt Woonpunt enkel rekening met huidig beleid zoals dit intern geformaliseerd is en mogelijk al extern gecommuniceerd is. Als gevolg hiervan concludeert Woonpunt dat het tijdelijk verschil tussen commerciële- en fiscale waarde van het onroerend goed in exploitatie enkel bij sloop en verkoop van dit onroerend goed geëffectueerd wordt en vormt Woonpunt dus alleen voor deze twee subcategorieën een latentie. Met betrekking tot het overig vastgoed in exploitatie is immers niet bekend of, en zo ja wanneer, de verschillen afgewikkeld worden.

Basisdocument dat voor het bepalen van de latentie gebruikt wordt is de jaarbegroting zoals deze geldt voor het kalenderjaar volgend op het verslagjaar.

### Sloop

In de VSO is vastgesteld dat de geactiveerde waarde (grond en opstal) bij sloop gehandhaafd blijft in de fiscale balans, tenzij er sprake is van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen. In geval van deze bestemmingswijziging vindt fiscaal een afwaardering plaats. Dit betekent dat in een 'normale' situatie geen fiscale afwikkeling plaatsvindt bij sloop, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat conform RJ272.104 sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Aangezien er geen sprake kan zijn van koppeling van (beleids-)beslissingen tot een keten, komen de fiscale afwikkeling en consequenties (bijv. fiscale afschrijvingscapaciteit) tot waardering bij de realisatie van het nieuwe actief, dan wel bij bestemmingswijziging dan wel bij verkoop van de positie. Uitzondering op deze regeling zijn de eenheden die Woonpunt voornemens is om te gaan slopen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) waar Woonpunt geen concrete nieuwbouwplannen heeft. Hier zal wel een latentie worden opgenomen voor het verschil tussen commerciële en fiscale waarde. In de praktijk gaat het om de sloop in de komende 3 jaar. Voor zover er geen concrete bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden zal de fiscale waarde van de woningen niet afgewaardeerd worden bij eventuele sloop. De latentie voor sloop heeft een looptijd van 3 jaren.

### Verkopen

Indien de fiscale winst van de verkopen wordt gedoteerd aan de Herinvesteringsreserve (HIR) is het vormen van een latentie voor verkopen niet nodig. Met ingang van de jaarrekening 2019 maakt Woonpunt gebruik van deze HIR vrijstelling.

De latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie is als volgt te specificeren:				
	Vastgoed bestemd voor verkopen 2019	Vastgoed bestemd voor sloop 2019	Totaal vastgoed 2019	Totaal vastgoed 2018
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	0	10.101	10.101	80.341
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	0	6.737	6.737	68.153
Vershil	0	3.363	3.363	12.188
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,87% (2018: 3,08%)			3.178	11.227
Latentie gebaseerd op een aflopend vpb-tarief van 25% naar 21,7% (2018: 25% naar 20,5%)			690	2.454
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd				

Voor het vastgoed dat duurzaam in exploitatie blijft, is sprake van een tijdelijk verschil gezien de looptijd van dit tijdelijk verschil tendert de waardering van dit tijdelijk verschil naar nihil. Ten behoeve van het inzicht geven wij onderstaand het verschil weer tussen de commerciële en fiscale waarden van het vastgoed.		
	Totaal vastgoed 2019	Totaal vastgoed 2018
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	1.961.948	1.701.955
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	1.546.325	1.538.342
Vershil	415.623	163.613

<b>10.8.3 Voorziening reorganisatie</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo per 1 januari	456	495
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	518	356
Af: Onttrekking in het boekjaar	-432	-363
Af: Vrijval in het boekjaar	-23	-33
<b>Totaal voorziening reorganisatie</b>	<b>518</b>	<b>456</b>

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van de financiële afwikkeling beëindiging dienstverband als gevolg van de structuurwijziging. De verplichting komt voort uit artikel 2.13 van de CAO Woondiensten. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Verwacht wordt dat van dit bedrag per balansdatum een bedrag van € 517.732 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

<b>10.8.4 Overige voorzieningen</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Voorziening uitgestelde beloningen	347	374
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	472	527
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>819</b>	<b>901</b>

<b>10.8.4.1 Voorziening uitgestelde beloningen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo per 1 januari	374	400
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	29	-12
Af: Onttrekking in het boekjaar	-56	-14
<b>Totaal voorziening uitgestelde beloningen</b>	<b>347</b>	<b>374</b>

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubileauitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2019 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 0,21%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 44.797 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

<b>10.8.4.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo per 1 januari	527	578
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	20	36
Af: Onttrekking in het boekjaar	-74	-87
<b>Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</b>	<b>472</b>	<b>527</b>

Deze voorziening is gevormd voor de opgebouwde rechten ten aanzien van het loopbaanontwikkelingsbudget waar werknemers van Woonpunt op grond van CAO-bepalingen recht op hebben. Bij het bepalen van deze voorziening wordt rekening gehouden met het personeelsbestand per 31-12-2019. Aangezien het moment van besteding onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 80.815 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

## 10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

<b>10.9.1 Leningen overheid</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Leningen overheid	1.894	2.018
<b>Totaal leningen overheid</b>	<b>1.894</b>	<b>2.018</b>
<b>10.9.2 Leningen kredietinstellingen</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Leningen kredietinstellingen	561.863	573.257
<b>Totaal leningen kredietinstellingen</b>	<b>561.863</b>	<b>573.257</b>

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

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2019			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	121	26.597	26.717
Opgenomen onder schulden op lange termijn	2.018	573.257	575.275
Totaal	2.139	599.854	601.992
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	124.679	124.679
Af: Niet opgenomen deel	0	0	0
Variabele Hoofdsom Lening			
Bij: Gestorte nieuwe leningen	0	124.679	124.679
Af: Aflossing	121	151.276	151.396
Stand per 31 december 2019	2.018	573.257	575.275
Opgenomen onder schulden op korte termijn	124	11.394	11.518
Opgenomen onder schulden op lange termijn	1.894	561.863	563.757

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

### Zekerheden

Er is hypotheek gevestigd op ons bezit in de gemeente Eijsden-Margraten ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten. In ruil daarvoor verstrekt de gemeente leningen, of staat zij garant voor leningen welke Woonpunt heeft aangetrokken voor de financiering van activiteiten in de gemeente Eijsden-Margraten. Het totale leningbedrag dat onder deze hypothecaire zekerheid valt bedraagt ultimo 2019: € 27,4 miljoen. De overige leningen (€ 547,3 miljoen) zijn aangetrokken onder borgstelling van het WSW.

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

**Specificaties leningenportefeuille**

<b>Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2019</b>				
	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	10.000	0	0	10.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	167.500	16.000	0	183.500
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	47.009	24.000	0	71.009
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	26.930	0	12.000	38.930
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	5.358	0	0	5.358
Looptijd langer dan 20 jaar	79.478	77.000	110.000	266.478
Totaal per 31 december 2019	<u>336.275</u>	<u>117.000</u>	<u>122.000</u>	<u>575.275</u>

<b>Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2018</b>				
	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente-leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	25.259	0	0	25.259
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	74.000	74.679	0	148.679
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	53.449	24.000	0	77.449
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	26.338	14.000	12.000	52.338
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	5.568	0	0	5.568
Looptijd langer dan 20 jaar	59.698	123.000	110.000	292.698
Totaal per 31 december 2018	<u>244.313</u>	<u>235.679</u>	<u>122.000</u>	<u>601.992</u>

<b>Vastrentende leningen</b>			
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Restschuld		336.275	244.313
Gemiddelde rente		3,63%	3,64%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		12,75	13,08

<b>Leningen met variabele rente</b>			
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Restschuld		117.000	235.679
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		-0,28%	-0,10%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		4,13%	4,29%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		27,19	24,02

<b>Basisrente-leningen</b>			
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Restschuld		122.000	122.000
Gemiddelde rente		4,08%	4,14%
Gemiddelde looptijd (in jaren)		37,07	38,07

<b>Totaal</b>			
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Restschuld		575.275	601.992
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)		2,93%	2,28%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)		3,83%	4,00%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)		20,85	22,42
Reële waarde		810.449	724.651

<b>Rente</b>			
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Roll over/VHL, bandbreedte -/0,424% en 0,265%		117.000	235.679
0% - 1%		0	0
1% - 2%		48.179	26.500
2% - 3%		37.767	38.008
3% - 4 %		202.066	176.016
4% - 5%		97.231	71.957
Meer dan 5%		73.032	53.832
Totaal		<u>575.275</u>	<u>601.992</u>

<b>Renteherzieningsperiode</b>			
		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Geen		326.592	234.156
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden		117.000	235.679
Van 1 tot 5 jaar		81.683	78.908
Van 5 tot 10 jaar		50.000	53.249
Meer dan 10 jaar		0	0
Totaal		<u>575.275</u>	<u>601.992</u>

**Specificaties derivatenportefeuille**

Nominale waarde en eindjaar	31-dec-2019	31-dec-2018
	Nominale waarde	Nominale waarde
Eindjaar		
2020	0	21.679
2021	22.000	39.000
2022	6.000	46.000
2023	19.000	19.000
2024 - 2033	24.000	44.000
2044 - 2053	33.000	33.000
2054 - 2063	31.000	51.000
Eindtotaal	135.000	253.679

In het kader van de optimalisatie van de financieringsportefeuille en een optimalisatie van het risicoprofiel heeft Woonpunt in 2019 negen derivaten doorgezakt in leningen. Deze negen derivaten bestonden uit acht derivaten afgesloten bij Rabobank en één derivaat afgesloten bij Deutsche Bank. De hoofdsom van de derivaten bedroeg in totaal € 118,7 mln.

Marktwaaardegevoeligheid	31-dec-2019	31-dec-2018
Marktwaaarde	-82.190	-95.467
Marktwaaarde -/- 200 BP	-187.232	-220.095
Marktwaaarde -/- 225 BP	-206.072	-242.252
Gemiddelde looptijd (in jaren)	20,49	16,73
Gemiddelde rente	4,28%	4,23%

Naar geldgever	31-dec-2019	31-dec-2019
	Nominale waarde	Marktwaaarde
Deutsche Bank	96.000	-75.405
ING	39.000	-6.785
Totaal	135.000	-82.190

Naar ingangsjaar	31-dec-2019	31-dec-2018
Lopend	104.000	222.679
2021	12.000	12.000
2023	19.000	19.000
Totaal	135.000	253.679

**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 marktwaaarde) 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 2019.

10.9.3 Novaties	31-dec-2019	31-dec-2018
Novaties	47.012	19.305
<b>Novaties</b>	<b>47.012</b>	<b>19.305</b>

Het verloop van de novaties is als volgt:

Stand per 1 januari 2019	
Opgenomen onder schulden op korte termijn	1.445
Opgenomen onder schulden op lange termijn	19.305
Totaal	20.750
Mutaties:	
Bij: Novaties a.g.v. doorzak in het boekjaar	35.233
Af: Vrijval	-3.619
	31.614
Stand per 31 december 2019	52.364
Opgenomen onder schulden op korte termijn	5.352
Opgenomen onder schulden op lange termijn	47.012

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-2019	31-dec-2018
Waarborgsommen	226	217
Rente waarborgsommen	16	18
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>243</b>	<b>235</b>



**10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN**

(x € 1.000,-)

<b>10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	11.518	26.717
Aflossingsverplichting novaties	5.352	1.445
<b>Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	<b>16.870</b>	<b>28.162</b>

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

<b>10.10.2 Schulden aan leveranciers</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Schulden aan leveranciers	916	4.460
<b>Totaal schulden aan leveranciers</b>	<b>916</b>	<b>4.460</b>

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

<b>10.10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	43	107
<b>Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>43</b>	<b>107</b>

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	9
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	5	5
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	38	93
Stand per 31 december	<b>43</b>	<b>107</b>

<b>10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Loonheffing	437	453
Sociale lasten	187	188
Omzetbelasting	2.649	2.487
Omzetbelasting i.v.m. nog af te dragen integratieheffing	0	0
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>3.273</b>	<b>3.128</b>

<b>10.10.5 Overige schulden</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>774</b>	<b>809</b>

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	770	809
Rekening courant diverse beheercomplexen	4	0
Stand per 31 december	<b>774</b>	<b>809</b>

**10.10.6 Overlopende passiva**

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

	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.935	5.629
Vooruitontvangen huren	1.561	1.356
Nog te betalen onderhoudskosten	2.487	1.038
Nog niet vervallen rente derivaten	1.112	2.850
Nog niet opgenomen verlofuren	409	436
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouville B.V.	365	341
Nog te betalen inzake schades	257	109
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	113	108
Te betalen rente rc-banken	89	106
Nog te betalen personeelskosten	70	78
Nog te betalen servicekosten	65	38
Nog te betalen kosten ICT	54	61
Nog te betalen rente disagio WSW	42	44
Nog te betalen taxatiekosten	41	55
Nog te betalen kosten algemeen beheer	34	58
Nog te betalen huisvestingskosten	23	30
Nog af te rekenen heffingskorting energiebelasting	0	79
Nog te betalen advieskosten	0	26
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	12	132
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>13.670</b>	<b>12.572</b>

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

## 10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

(x € 1000,-)

### 10.11.1 Operational leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen binnen één jaar	433
Te betalen tussen één en vijf jaar	1.013
Te betalen na vijf jaar	0

### 10.11.2 Investeringsverplichtingen

Er zijn per ultimo balansdatum geen verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw en aankoop van woningen.

Per balansdatum heeft Woonpunt voor een zestal renovatie projecten in uitvoering verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 27,9 miljoen. Van deze verplichting is € 16,5 miljoen ten laste van 2019 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2019 resteert een verplichting van € 11,4 miljoen.

### 10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,78 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 2024 naar verwachting in totaal € 5,37 miljoen moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Te betalen binnen één jaar	€ 1,05 miljoen
Te betalen tussen één en vijf jaar	€ 4,32 miljoen

### 10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonpunt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 22,4 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonpunt het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

### 10.11.6 Aangegane verplichting lening o/g kredietinstellingen.

Eind 2019 heeft Woonpunt een lening aangetrokken ter grootte van € 10 miljoen bij de BNG bank. Deze lening zal in 2020 geëffectueerd worden op basis van de actuele liquiditeitsbehoefte.

### 10.11.7 Bankgaranties

Voor de renovatie projecten Laurierstraat en Kasteel Erensteinstraat in uitvoering en onderhoudswerkzaamheden is voor een totaalbedrag van € 397k bankgaranties afgegeven.

### 10.11.8 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.

### 10.11.9 Overname verplichting

In een driepartijenovereenkomst met Triodos Bank N.V. en de Coöperatieve Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht U.A., heeft Woonpunt zich verplicht om, indien daartoe door de bank wordt verzocht, het complex van Vernieuwend Wonen inclusief de gemeenschappelijke voorzieningen en grond aan te kopen en over te nemen. Het complex bestaat uit 79 woningen en gemeenschappelijke ruimten. Overname zal plaatsvinden tegen schuldrest met een maximum van 11 x de jaarhuur. De verwachte overnameprijs is € 4,7 miljoen.

### 10.11.10 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.

### 10.11.11 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.

### 10.11.12 Claims

Woonpunt heeft buiten de rechtszaak tegen Nedereind (zie paragraaf 10.3.4 Leningen u/g) geen claims of aansprakelijkheden 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 2019**

(x € 1000,-)

**2019** **2018**

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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	515	453
Afschrijving overige zaken in exploitatie	13	124
Totale afschrijving	<b>529</b>	<b>577</b>

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

**Personeelskosten**

Lonen en salarissen inclusief vakantietoeslag	9.733	9.594
Sociale lasten	1.518	1.540
Pensioenpremie	1.309	1.339
Toegerekende kosten aan materiële vaste activa	-725	-301
Totaal personeelskosten	<b>11.835</b>	<b>12.172</b>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	443	428
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.680	3.957
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.590	4.243
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	1.113	1.415
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	80	184
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	152	438
Overige organisatiekosten	67	94
Leefbaarheid	1.710	1.414
Totaal toegerekende personeelskosten	<b>11.835</b>	<b>12.172</b>

*Werknemers*

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 185 werknemers (2018: 195) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 166,56 (2018: 174,66). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

*Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen*

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 80.325 (2018: € 71.213) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Voor de bezoldiging van bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 326.846 (2018: € 374.517) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Er is geen sprake van de zogenaamde crisisheffing die betrekking heeft op loon van bestuurders.

**Overige bedrijfslasten**

Automatiseringskosten	1.914	2.037
Kosten algemeen beheer	1.604	1.850
Dienstverlening door derden	1.470	1.370
Overige personeelskosten	1.248	1.599
Huisvestingskosten	1.125	1.152
Advieskosten	368	477
Dotatie voorziening uitgestelde betalingen	29	-12
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	20	36
Overige exploitatielasten	35	0
Totaal overige bedrijfslasten	<b>7.813</b>	<b>8.509</b>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	241	247
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.385	2.622
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.230	3.315
Overige directe operationele (baten en) lasten exploitatie bezit	674	1.037
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	56	104
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	82	252
Overige organisatiekosten	47	53
Leefbaarheid	1.098	879
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	<b>7.813</b>	<b>8.509</b>

Afwijkend ten opzichte van de jaarrekening 2018 heeft Woonpunt personeelskosten (inclusief personeelskosten van de bestuurders) en de overige bedrijfslasten verdeeld op basis van werkelijk door de werknemers uitgevoerde activiteiten. Dit heeft tot gevolg dat de in de jaarrekening 2018 aan overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten en overige bedrijfslasten worden verdeeld over de kostensoorten. In verband met de vergelijkbaarheid zijn de cijfers 2018 eveneens hierop aangepast.

<b>11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>11.1.1 Huuropbrengsten</b>		
Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	111.110	109.519
Af: Huurderving wegens leegstand	-3.798	-3.245
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-553	-798
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>106.759</b>	<b>105.476</b>

De hogere huuropbrengst ten opzichte van het vorige boekjaar is het saldo van enerzijds de huuropbrengst als gevolg van het tegen huurverhoging uitvoeren van geriefsverbeteringen en het toepassen van de algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli en anderzijds de mindere opbrengst als gevolg van de verkoop van 61 verhuurgelegenheden bestaand bezit en de sloop van 114 verhuurgelegenheden.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Echt-Susteren	12	136
Eijsden-Margraten	4.143	3.639
Gulpen-Wittem	2.720	2.673
Heerlen	31.062	30.719
Maastricht	58.007	57.433
Meerssen	678	666
Sittard-Geleen	9.194	9.245
Stein	356	379
Vaals	69	77
Valkenburg aan de Geul	519	508
	<b>106.759</b>	<b>105.476</b>

<b>11.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Overige goederen, leveringen en diensten	4.424	4.361
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud	941	958
Vergoedingen glasverzekering eigen risico	186	190
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	124	261
	<b>5.675</b>	<b>5.769</b>
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid abonnement huurdersonderhoud	-25	-22
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid glasverzekering eigen risico	-5	-4
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-25	-41
	<b>-55</b>	<b>-67</b>
Saldi te verrekenen met huurders	-737	-899
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.884</b>	<b>4.803</b>

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

<b>11.1.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.688	3.461
Kosten onderhoudsabonnement	518	493
Glasverzekering eigen risico	180	136
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	94	262
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	<b>4.480</b>	<b>4.352</b>
De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	443	428
Overige bedrijfslasten	241	247
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	<b>684</b>	<b>675</b>
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>5.165</b>	<b>5.027</b>

<b>11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	250	249
Kosten energiebedrijven inzake leegstand	236	109
Aftopping kosten leveringen en diensten	67	91
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	42	163
Kosten Stichting Woningburo Maastricht	0	-1
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	121	148
<b>Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>715</b>	<b>759</b>
De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	3.680	3.957
Overige bedrijfslasten	2.385	2.622
<b>Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>6.065</b>	<b>6.579</b>
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>6.780</b>	<b>7.338</b>

<b>11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	13.023	9.311
Contractonderhoud	2.436	2.360
Planmatig onderhoud	21.243	19.428
<b>Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>36.702</b>	<b>31.098</b>
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	4.590	4.243
Overige bedrijfslasten	3.230	3.315
<b>Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>7.821</b>	<b>7.558</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>44.523</b>	<b>38.657</b>

<b>11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Verhuurderheffing	8.232	8.738
Belastingen	5.594	5.468
Bijdrage saneringsheffing	0	1.009
Verzekeringen	614	421
Kosten algemeen beheer	503	823
Vervolgingskosten	133	197
Contributie landelijke federatie	84	86
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	83	94
Verhuurderbijdrage huurcommissie	34	34
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	20
<b>Totaal direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>15.291</b>	<b>16.889</b>
De indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Personeelskosten	1.113	1.415
Overige bedrijfslasten	674	1.037
<b>Totaal indirect toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>1.787</b>	<b>2.452</b>
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>17.078</b>	<b>19.341</b>

<b>11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit de verkochte nieuwbouw-woningen en voorraad grond en is als volgt te specificeren:		
11.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.030	307
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.052	-232
11.2.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-22</b>	<b>75</b>

<b>11.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit verkopen van onroerende en roerende zaken in exploitatie en is als volgt te specificeren:		
11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.100	15.623
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-80	-184
Overige bedrijfslasten	-56	-104
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	-136	-288
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.781	-14.280
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>183</b>	<b>1.055</b>
<b>11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-4.501	-3.817
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-9.281	-15.000
Voorraden:		
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-413	-702
Korting Verhuurderheffing	3.025	0
<b>Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-11.169</b>	<b>-19.518</b>
<b>11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	256.956	156.537
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.400	15.292
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>271.356</b>	<b>171.829</b>
<b>11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Waardeverandering DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	-862	507
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	335	828
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>-527</b>	<b>1.335</b>
<b>11.5 Netto resultaat overige activiteiten</b>		
<b>11.5.1 Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vergoedingen beheercomplexen en VVE's	169	183
Vergoeding administratie leveringen en diensten	140	206
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	134	131
Opbrengst warmtewet	131	108
Opbrengst heffingskorting energiebelasting	79	80
Beheervergoeding Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	72	174
Opbrengst zendmasten	55	48
Doorberekende uren Service onderhoud	39	119
Vergoeding detachering	29	22
Overige opbrengsten	105	51
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>954</b>	<b>1.121</b>



<b>11.5.2 Kosten overige activiteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	278	250
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>278</u>	<u>250</u>

De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	152	438
Overige bedrijfslasten	82	252
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	<u>233</u>	<u>689</u>
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b><u>511</u></b>	<b><u>939</u></b>

<b>11.6 Overige organisatiekosten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Kosten treasury	101	74
Accountantskosten	235	223
Kosten RvC	107	130
Kosten algemeen beheer	0	187
Totaal direct toerekenbare overige organisatiekosten	<u>443</u>	<u>614</u>

De indirect toerekenbare overige organisatiekosten te verdelen in:		
Personeelskosten	67	94
Overige bedrijfslasten	47	53
Totaal indirect toerekenbare overige organisatiekosten	<u>115</u>	<u>147</u>
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b><u>557</u></b>	<b><u>761</u></b>

<b>11.7 Leefbaarheid</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	333	249
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	1.710	1.414
Overige bedrijfslasten	1.098	879
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	<u>2.808</u>	<u>2.293</u>
<b>Totaal kosten leefbaarheid</b>	<b><u>3.141</u></b>	<b><u>2.542</u></b>

#### HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	2019	2018
1. Controle van de jaarrekening	171	161
2. Andere controlewerkzaamheden	32	56
3. Fiscale advisering	42	56
4. Andere niet-controlediensten	5	7
Totale honoraria onafhankelijk accountant	<u>249</u>	<u>280</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonpunt en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

#### 11.8 Financiële baten en lasten

<b>11.8.1 WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	262
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>262</u></b>

<b>11.8.2 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rente lening Corioveste II De Heugden	32	33
Rente lening Corioveste III De Heugden	31	32
<b>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b><u>62</u></b>	<b><u>65</u></b>

<b>11.8.3 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rente op uitgezette middelen	0	-2
Overige rentebaten	43	672
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b><u>43</u></b>	<b><u>670</u></b>

<b>11.8.4 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	15.492	13.841
Rente swaps	7.288	12.460
Boeterente vervroegd afgeloste leningen kredietinstellingen	280	5.110
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	172	177
Rente op uitgezette middelen	105	256
Overige rente	0	2
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>23.338</b>	<b>31.845</b>

<b>11.9 BELASTINGEN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	0	0
Mutatie latentie betreffende voor materiële vaste activa in exploitatie	1.764	-2.828
Mutatie latentie betreffende leningen o/g	-137	-98
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	1.906	0
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-4.051	-1.218
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-517</b>	<b>-4.144</b>

*Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:*

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 36,2 miljoen (2018: € 59,3 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is nihil. Onderstaand volgt een aansluiting van commercieel naar fiscaal resultaat. Het gehanteerd belastingtarief voor 2019 is 25%.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	272.714	161.807
Af:		
Fiscale afschrijving	-3.224	-3.416
Correctie waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	-3.558
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-264.825	-173.163
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-478	-349
Fiscaal lager verkoopresultaat grondposities	-687	-247
Fiscaal lager verkoopresultaat (incl. verkoopkosten)	0	0
Deelnemingsvrijstelling	-1.283	-93
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.426	-3.459
Fiscaal hogere algemene kosten	0	0
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-11.385	-2.647
Fiscaal lager resultaat deelneming	0	-991
Bij:		
Commerciële afschrijvingen (geen fiscale kosten)	127	577
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.194	21.718
Fiscaal hoger verkoopresultaat	2.071	1.287
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	14.369	0
Fiscaal hogere rentebaat	0	0
Fiscaal lagere onderhoudskosten	1.587	0
Fiscaal lagere algemene kosten	22	1.009
Gemengde kostenaftrek	37	38
Mutatie compensabel verlies	-21.776	1.486
Belastbaar bedrag	<b>-962</b>	<b>0</b>

<b>11.10 RESULTAAT DEELNEMING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	1.204	991
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	79	93
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>1.283</b>	<b>1.084</b>

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

**11.11 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in paragraaf 4.3 van de algemene toelichting bij de jaarrekening.

Verder zijn er geen gebeurtenissen na balansdatum.

## 12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b>A C T I V A</b>		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
	10.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	8.071	8.457
		<b>8.071</b>	<b>8.457</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
	10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.774.253	1.518.080
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	182.789	179.496
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	5.124	4.757
		<b>1.962.167</b>	<b>1.702.333</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
	10.3 / 14.3.1		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1.1	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.1.2	6.064	4.792
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	408
Andere deelnemingen		0	0
Latente belastingvorderingen	10.3.3	10.148	12.429
Leningen u/g	10.3.4	1.204	1.260
Derivaten	10.3.5	52.364	20.750
Overige vorderingen	10.3.6	194	210
		<b>70.155</b>	<b>39.850</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraad</b>			
	10.4 / 14.3.2		
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	4.905	4.379
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.3.2.1	512	512
Overige voorraden	10.4.3	82	99
		<b>5.499</b>	<b>4.989</b>
<b>Vorderingen</b>			
	10.5 / 14.3.2		
Huurdebiteuren	10.5.1	1.071	1.177
Overheid	10.5.2	11	64
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	259	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	102	843
Overige vorderingen	10.5.6	50	128
Overlopende activa	14.3.2.2	1.567	390
		<b>3.060</b>	<b>2.789</b>
<b>Liquide middelen</b>			
	14.3.3	13.961	33.601
<b>T O T A A L A C T I V A</b>		<b>2.062.913</b>	<b>1.792.021</b>

## BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b>P A S S I V A</b>		<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	14.3.4		
Herwaarderingsreserve	14.3.4.1	989.035	735.860
Overige reserves	14.3.4.2	146.434	241.947
Resultaat boekjaar	14.3.4.2	272.197	157.662
		<b>1.407.666</b>	<b>1.135.469</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	5.963	7.741
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	690	2.454
Voorziening reorganisatie	10.8.3	518	456
Overige voorzieningen	10.8.4	819	901
		<b>7.990</b>	<b>11.551</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	10.9 / 14.3.5		
Leningen overheid	10.9.1	1.894	2.018
Leningen kredietinstellingen	10.9.2 / 14.3.5	561.265	572.659
Novaties	10.9.3	47.012	19.305
Overige schulden	10.9.4	243	235
		<b>610.414</b>	<b>594.218</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	10.10 / 14.3.6		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	16.870	28.162
Schulden aan leveranciers	10.10.2	916	4.460
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.6.1	1.667	1.888
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	43	107
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	3.273	3.128
Overige schulden	10.10.5	774	809
Overlopende passiva	14.3.6.2	13.300	12.228
		<b>36.843</b>	<b>50.783</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>		<b>2.062.913</b>	<b>1.792.021</b>

### 13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	106.759	105.476
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	4.884	4.803
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.165	-5.027
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-6.780	-7.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-44.523	-38.657
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-17.078	-19.341
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>38.098</b>	<b>39.917</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	14.4		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.1	0	307
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.2	-16	-232
Toegerekende organisatiekosten	14.4.1.3	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-16</b>	<b>75</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	13.100	15.623
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-136	-288
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-12.781	-14.280
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>183</b>	<b>1.055</b>
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-11.169	-20.050
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	271.356	171.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	-527	1.335
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>259.660</b>	<b>153.113</b>
<b>Overige activiteiten</b>	11.5 / 14.4		
Opbrengst overige activiteiten	14.4.2	957	1.124
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-511	-939
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>446</b>	<b>185</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.6	<b>-557</b>	<b>-761</b>
<b>Leefbaarheid</b>	11.7	<b>-3.141</b>	<b>-2.542</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	11.8 / 14.4		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	262
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.4.3	57	55
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.4.4	19	648
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.4.5	-23.307	-31.819
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-23.231</b>	<b>-30.855</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>271.442</b>	<b>160.187</b>
<b>Belastingen</b>	11.9	<b>-517</b>	<b>-4.144</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	14.4.6	<b>1.272</b>	<b>1.619</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>272.197</b>	<b>157.662</b>

## **14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019**

### **14.1 ALGEMENE TOELICHTING**

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

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

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

### **14.2 Financiële vaste activa**

#### *14.2.1 Deelnemingen*

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

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

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

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

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

#### *14.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen*

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



## 14.3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

## Deelnemingen

## 14.3.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2019</u>	<u>31-dec-2018</u>
Woonpunt Projecten B.V.	0	0
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
Het verloop van deze post is als volgt:		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		-2.790	-4.409
Aandeel resultaat deelneming		1.272	1.619
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		-1.518	-2.790
Stand per 31 december		0	0

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-2019</u>	<u>31-dec-2018</u>
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	6.064	4.792
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>6.064</b>	<b>4.792</b>

De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:			
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.		-1.518	-2.790
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans		6.064	4.792

## 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 VLOTTENDE VASTE ACTIVA

## 14.3.2.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>512</u>	<u>512</u>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	<b>512</b>	<b>0</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	512	2.322
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	0	385
Desinvesteringen	0	-200
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-95
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	0	-1.708
Overboeking van vastgoed in exploitatie	413	1.041
Herwaardering	-413	-1.233
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>-1.811</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>512</b>	<b>512</b>

## 14.3.2.2 Overlopende activa

	<u>31-dec-2019</u>	<u>31-dec-2018</u>
Vooruitbetaalde rente en aflossing	1.129	0
Te vorderen inzake schades	293	0
Te vorderen rente	89	64
Nog te ontvangen Scharwijerveld	20	38
Verhuurderheffing	0	87
Te vorderen inzake Koploperssubsidie	0	173
Overige posten	35	28
<b>Overlopende activa</b>	<b>1.567</b>	<b>390</b>

**14.3.3 LIQUIDE MIDDELEN**

	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Kas	1	2
Rekening-courant	-5.464	11.953
Spaartegoeden	19.424	21.647
Kruispost	0	0
	<b>13.961</b>	<b>33.601</b>

**14.3.4 EIGEN VERMOGEN****14.3.4.1 Herwaarderingsreserve**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>735.860</b>	<b>593.827</b>
<b>Mutaties:</b>		
Herwaardering	259.318	146.185
Verkopen	-3.447	-3.860
Sloop	-2.695	-292
<b>Totaal mutaties</b>	<b>253.176</b>	<b>142.033</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>989.035</b>	<b>735.860</b>

**14.3.4.2 Overige reserves**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>399.610</b>	<b>383.980</b>
<b>Mutaties:</b>		
Resultaat	272.197	157.662
Herwaardering	-259.318	-146.185
Verkopen	3.447	3.860
Sloop	2.695	292
<b>Totaal mutaties</b>	<b>19.021</b>	<b>15.630</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>418.631</b>	<b>399.610</b>

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018**

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 juni 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019**

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het positieve resultaat over 2019 ad € 273,2 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 2019 heeft op deze lening geen mutatie plaatsgevonden.

**14.3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN****14.3.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen**

	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.667	1.888
<b>Totaal schulden aan groepsmaatschappijen</b>	<b>1.667</b>	<b>1.888</b>

**14.3.6.2 Overlopende passiva**

	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
Nog niet vervallen rente geldleningen	6.935	5.629
Vooruitontvangen huren	1.561	1.356
Nog te betalen onderhoudskosten	2.487	1.038
Nog niet vervallen rente derivaten	1.112	2.850
Nog niet opgenomen verlofuren	409	436
Nog te betalen inzake schades	257	109
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	113	108
Te betalen rente rc-banken	84	103
Nog te betalen personeelkosten	70	78
Nog te betalen servicekosten	65	38
Nog te betalen ICT kosten	54	61
Nog te betalen rente disagio WSW	42	44
Nog te betalen taxatiekosten	41	55
Nog te betalen kosten algemeen beheer	34	58
Nog te betalen huisvestingskosten	23	30
Nog te betalen advieskosten	0	26
Nog af te rekenen heffingskorting energiebelasting	0	79
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	12	132
<b>Overlopende passiva</b>	<b>13.300</b>	<b>12.228</b>

<b>14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>14.4.1 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit de verkochte nieuwbouwwoningen en voorraad grond en is als volgt te specificeren:		
14.4.1.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling en voorraad grond	0	307
14.4.1.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en voorraad grond	-16	-232
14.4.1.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelkosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b><u>-16</u></b>	<b><u>75</u></b>
<b>14.4.2 Opbrengst overige activiteiten</b>		
Vergoedingen beheercomplexen en VVE's	169	183
Vergoeding administratie leveringen en diensten	140	206
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	134	131
Opbrengst warmtewet	131	108
Opbrengst heffingskorting energiebelasting	79	80
Beheervergoeding Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	72	174
Opbrengst zendmasten	55	48
Doorberekende uren Service onderhoud	39	119
Vergoeding detachering	29	22
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	3	3
Overige opbrengsten	105	51
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b><u>957</u></b>	<b><u>1.124</u></b>
<b>14.4.3 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	-5	-10
Rente lening Corioveste II De Heugden	32	33
Rente lening Corioveste III De Heugden	31	32
<b>Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b><u>57</u></b>	<b><u>55</u></b>
<b>14.4.4 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rente op uitgezette middelen	0	0
Overige rentebaten	19	648
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b><u>19</u></b>	<b><u>648</u></b>
<b>14.4.5 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	15.468	13.817
Rente swaps	7.288	12.460
Boeterente vervroegd afgeloste leningen kredietinstellingen	280	5.110
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	172	177
Rente op uitgezette middelen	98	253
Overige rente	0	2
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b><u>23.307</u></b>	<b><u>31.819</u></b>
<b>14.4.6 RESULTAAT DEELNEMING</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	1.272	1.619
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b><u>1.272</u></b>	<b><u>1.619</u></b>

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan. Het positieve resultaat deelneming betreft het positief resultaat deelneming van Woonpunt Projecten B.V. Dit positief resultaat is bij de financiële vaste activa gevormde voorziening waardering activa lening u/g Woonpunt Projecten B.V. in mindering gebracht.

15 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

15.1 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming) DAEB

in duizenden euro's in duizenden euro's

**A C T I V A**

**31-dec-2019**

**31-dec-2018**

**VASTE ACTIVA**

**Materiële vaste activa**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

8.071

8.457

**8.071**

**8.457**

**Vastgoedbeleggingen**

DAEB vastgoed in exploitatie

1.774.253

1.518.080

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

5.124

4.757

**1.779.378**

**1.522.837**

**Financiële vaste activa**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

0

0

Vorderingen op groepsmaatschappijen

0

0

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

0

0

Andere deelnemingen

0

0

Latente belastingvorderingen

8.889

11.576

Leningen u/g

1.171

1.227

Derivaten

52.364

20.750

Overige vorderingen

189

205

Interne lening

59.250

92.250

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

145.027

125.501

**266.890**

**251.508**

**VLOTTENDE ACTIVA**

**Voorraad**

Vastgoed bestemd voor verkoop

1.753

838

Overige voorraden

77

92

**1.829**

**929**

**Vorderingen**

Huurdebiteuren

1.005

1.089

Overheid

11

64

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

0

0

Belastingen en premies sociale verzekeringen

94

784

Overige vorderingen

50

88

Overlopende activa

1.566

385

**2.726**

**2.411**

**Liquide middelen**

**1.488**

**1.444**

**T O T A A L A C T I V A**

**2.060.382**

**1.787.587**

## ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<b>P A S S I V A</b>	<b>31-dec-2019</b>	<b>31-dec-2018</b>
<b>GROEPSVERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	923.627	679.931
Overige reserves	211.842	297.876
Resultaat boekjaar	272.197	157.662
	<b>1.407.666</b>	<b>1.135.469</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.963	7.741
Voorziening latente belastingverplichtingen	747	1.108
Voorziening reorganisatie	481	424
Overige voorzieningen	760	838
	<b>7.952</b>	<b>10.109</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid	1.894	2.018
Leningen kredietinstellingen	561.265	572.659
Novaties	47.012	19.305
Overige schulden	31	37
	<b>610.202</b>	<b>594.019</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	16.870	28.162
Schulden aan leveranciers	852	4.187
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.044	2.909
Overige schulden	768	793
Overlopende passiva	13.028	11.938
	<b>34.562</b>	<b>47.989</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>	<b>2.060.382</b>	<b>1.787.587</b>

## 15.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>		
Huuropbrengsten	97.456	95.175
Opbrengsten servicecontracten	4.633	4.492
Lasten servicecontracten	-4.879	-4.612
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.242	-6.796
Lasten onderhoudsactiviteiten	-42.203	-36.786
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.381	-18.460
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>32.383</b>	<b>33.014</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.033	5.223
Toegerekende organisatiekosten	-125	-267
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.600	-4.540
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.308</b>	<b>417</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.756	-18.817
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	256.956	156.537
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	-862	507
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>245.338</b>	<b>138.227</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>		
Opbrengst overige activiteiten	459	483
Kosten overige activiteiten	-468	-858
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-9</b>	<b>-375</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-523</b>	<b>-713</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-3.141</b>	<b>-2.542</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	62	65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	639
Rentelasten en soortgelijke kosten	-23.283	-31.793
Rentebaten interne lening	1.845	2.165
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-21.359</b>	<b>-28.924</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>254.995</b>	<b>139.103</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-2.325</b>	<b>-2.194</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat niet-DAEB</b>	<b>19.527</b>	<b>20.753</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>272.197</b>	<b>157.662</b>

### 15.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019 DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	98.136	95.769
Vergoedingen	3.626	4.277
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.093	994
Rente ontvangsten	2.012	2.763
Saldo ingaande kasstromen	104.867	103.804
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-12	-12
Personeelsuitgaven	-11.976	-12.228
Onderhoudsuitgaven	-29.706	-23.048
Overige bedrijfsuitgaven	-18.923	-17.615
Renteuitgaven	-24.788	-33.722
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-144	-1.026
Verhuurderheffing	-5.193	-8.825
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-318	-221
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-91.060	-96.698
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.807</b>	<b>7.106</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	4.157	5.296
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.157	5.296
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-21.608	-12.506
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.061	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-1.354	-336
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-162	-4.390
Externe kosten bij verkoop	-123	-83
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-24.308	-17.315
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-20.151	-12.019
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	33.000	16.000
Ontvangsten overig	140	254
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	33.140	16.254
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>12.989</b>	<b>4.235</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	124.679	69.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb- <b>Uitgaand</b>	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-151.431	-123.337
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb- <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-26.752	-54.337
Mutatie liquide middelen	44	-42.996
Beginstand liquide middelen	1.444	44.441
Mutatie liquide middelen	44	-42.996
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>1.488</b>	<b>1.444</b>



## 15.4 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
<u>A C T I V A</u>	<u>31-dec-2019</u>	<u>31-dec-2018</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<hr/> 0	<hr/> 0
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	182.789	179.496
	<hr/> 182.789	<hr/> 179.496
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.064	4.792
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	408
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	1.316	853
Leningen u/g	33	33
Overige vorderingen	5	6
	<hr/> 7.600	<hr/> 6.092
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><u>Voorraad</u></b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.152	3.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	512	512
Overige voorraden	6	7
	<hr/> 3.670	<hr/> 4.060
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	66	88
Overheid	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	259	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	59
Overige vorderingen	0	40
Overlopende activa	1	5
	<hr/> 334	<hr/> 379
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>12.473</b>	<b>32.157</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<hr/> <b>206.866</b>	<hr/> <b>222.184</b>

**ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB**

in duizenden euro's in duizenden euro's

**P A S S I V A**

**31-dec-2019**

**31-dec-2018**

**GROEPSVERMOGEN**

Herwaarderingsreserve	65.408	55.929
Overige reserves	60.092	48.819
Resultaat boekjaar	19.527	20.753
	<b>145.027</b>	<b>125.501</b>

**VOORZIENINGEN**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	1.346
Voorziening reorganisatie	36	32
Overige voorzieningen	59	63
	<b>95</b>	<b>1.441</b>

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

Overige schulden	212	198
Interne lening	59.250	92.250
	<b>59.462</b>	<b>92.448</b>

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

Aflossingsverplichting langlopende schulden	0	0
Schulden aan leveranciers	64	273
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.667	1.888
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	43	107
Belastingen en premies sociale verzekeringen	229	219
Overige schulden	6	16
Overlopende passiva	272	291
	<b>2.281</b>	<b>2.794</b>

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

**206.866**

**222.184**

## 15.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u></b>		
Huuropbrengsten	9.304	10.301
Opbrengsten servicecontracten	250	310
Lasten servicecontracten	-285	-415
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-538	-542
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.319	-1.870
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-696	-882
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.715</b>	<b>6.903</b>
<b><u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u></b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	307
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-16	-232
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-16</b>	<b>75</b>
<b><u>Verkoop vastgoedportefeuille</u></b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.067	10.399
Toegerekende organisatiekosten	-10	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.181	-9.740
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.124</b>	<b>638</b>
<b><u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u></b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-413	-1.233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.400	15.292
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	335	828
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.323</b>	<b>14.887</b>
<b><u>Overige activiteiten</u></b>		
Opbrengst overige activiteiten	498	641
Kosten overige activiteiten	-42	-81
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>456</b>	<b>560</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-34</b>	<b>-48</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	262
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-5	-10
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-24	-26
Rentebaten interne lening	-1.845	-2.165
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.872</b>	<b>-1.931</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>16.447</b>	<b>21.084</b>
<b>Belastingen</b>	<b>1.808</b>	<b>-1.950</b>
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>1.272</b>	<b>1.619</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>19.527</b>	<b>20.753</b>

## 15.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019 Niet-DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	9.815	9.900
Vergoedingen	123	357
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	421	680
Rente ontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.359	10.938
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-812	-830
Onderhoudsuitgaven	-1.648	-1.735
Overige bedrijfsuitgaven	-1.477	-2.274
Renteuitgaven	-1.944	-2.167
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-7	-77
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-5.888	-7.084
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.471</b>	<b>3.854</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	9.228	10.554
Verkoopontvangsten grond	0	172
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	9.228	10.726
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-559	-235
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	0	-200
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	-161	-172
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-720	-608
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	8.508	10.118
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	337	139
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-17
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	337	123
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>8.845</b>	<b>10.241</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-33.000	-16.000
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb- investerings	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-33.000</b>	<b>-16.000</b>
Mutatie liquide middelen	-19.684	-1.905
Beginstand liquide middelen	32.157	34.062
Mutatie liquide middelen	-19.684	-1.905
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>12.473</b>	<b>32.157</b>

## 16 OVERIGE TOELICHTINGEN EN ONDERTEKENING DOOR HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### 16.1 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen, op grond van jaarrekeningrecht, van:

- bestuurders en voormalige bestuurders	€ 326.846 (voorgaand jaar € 374.517)
- commissarissen en voormalige commissarissen	€ 80.325 (voorgaand jaar € 71.213)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

	G.J.A.M. Kerckhoffs Lid Raad van Bestuur		M.T.H. Dubbeldam - Ooms Lid Raad van Bestuur	
	2019	2018	2019	1-11-2018 / 31-12-2018
Periodiek betaalde beloningen	142.580	137.233	140.938	22.517
Werkgeversdeel sociale lasten	10.676	10.287	10.676	1.714
Beloningen betaalbaar op termijn	21.664	20.915	21.664	3.486
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	0	0	0	0
Winstdeling en bonus	0	0	0	0

	M.L.H. Depondt-Olivers Voorzitter Raad van Bestuur	
	1-1-2018 / 31-8-2018	
Periodiek betaalde beloningen		101.212
Werkgeversdeel sociale lasten		6.858
Beloningen betaalbaar op termijn		14.154
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		75.000
Winstdeling en bonus		0

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

	H.G.M. Egberink Voorzitter Raad van Commissarissen		C.H.M. Borgers Vice-voorzitter	
	2019	2018	2019	2018
Als lid van de Raad van Commissarissen	22.052	22.052	16.335	16.335
Als lid van commissies	0	0	0	0
Overige kostenvergoedingen	0	0	0	0

	H. Doedel Lid		W.M.J.M. Geven Lid	
	2019	2018	2019	2018
Als lid van de Raad van Commissarissen	14.702	3.675	14.702	14.702
Als lid van commissies	0	0	0	0
Overige kostenvergoedingen	0	0	0	0

	B.A.A. Janssen - Kuijpers Lid		M. van Ooijen Lid	
	2019	2018	2019	2018
Als lid van de Raad van Commissarissen	14.702	0	14.702	14.702
Als lid van commissies	0	0	0	0
Overige kostenvergoedingen	0	0	0	0

	T.H.C. Schulpen Lid	
	2019	2018
Als lid van de Raad van Commissarissen	0	14.702
Als lid van commissies	0	0
Overige kostenvergoedingen	0	0

De verschillen tussen de beloning van de Raad van Commissarissen wordt veroorzaakt doordat bovenstaande bezoldigingen conform regelgeving vanuit de Wet Normering Topinkomens worden opgehoogd met BTW. De maximale normen zijn bedragen exclusief BTW.

### Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van bestuurders en hoogste leidinggevend in de publieke en semipublieke sector en bevat regels over het openbaar maken van de bezoldiging.

De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2019: € 194.000.

Voor woningcorporaties is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 van toepassing. Op grond van deze regeling zijn de bezoldigingen van directeurs/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 2019 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	91.000
B	102.000
C	114.000
D	123.000
E	142.000
F	162.000
G	183.000
H	194.000

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 2019 vastgesteld op € 14.050 voor de leden en € 21.100 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 2019 € 183.000, 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.

	2019	2018
<i>Leidinggevende topfunctionarissen</i>		
Naam	Kerckhoffs G.J.A.M.	Kerckhoffs G.J.A.M.
Functie	Lid Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2018 t/m 31-12-2018
Datum in dienst	1-12-2016	1-12-2016
Datum uit dienst	-	-
Einde lopende benoemingstermijn	1-12-2020	1-12-2020
Omvang dienstverband	1fte	1fte
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel WNT maximum	183.000	176.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.580	137.233
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	21.664	20.915
Totaal	<u>164.244</u>	<u>158.148</u>
Naam	Dubbeldam - Ooms M.T.H.	Dubbeldam - Ooms M.T.H.
Functie	Lid Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-11-2018 t/m 31-12-2018
Datum in dienst	1-11-2018	1-11-2018
Datum uit dienst	-	-
Einde lopende benoemingstermijn	1-11-2022	1-11-2022
Omvang dienstverband	1fte	1fte
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel WNT maximum	183.000	29.414
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	140.938	22.517
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	21.664	3.486
Totaal	<u>162.602</u>	<u>26.003</u>
Naam		Depondt Olivers M.L.H.
Functie		Algemeen directeur - bestuurder
Duur dienstverband		1-1-2018 t/m 31-8-2018
Datum in dienst		1-9-2006
Datum uit dienst		1-9-2018
Einde lopende benoemingstermijn		1-9-2018
Omvang dienstverband		1fte
(Fictieve) dienstbetrekking		Ja
Individueel WNT maximum		117.173
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		101.212
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		14.154
Totaal		* <u>115.366</u>

\* Overgangsrecht is van toepassing.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	Borgers C.H.M.	Borgers C.H.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2018 t/m 31-12-2018
Eerste benoeming	3-11-2016	3-11-2016
Aftredend	3-11-2020	3-11-2020
Einde maximale zittingstermijn	3-11-2024	3-11-2024
Individueel WNT maximum	18.300	17.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.500	13.500
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>13.500</u>	<u>13.500</u>

Naam	Doedel H.	Doedel H.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-10-2018 t/m 31-12-2018
Eerste benoeming	1-10-2018	1-10-2018
Aftredend	1-10-2026	1-10-2026
Einde maximale zittingstermijn	1-10-2026	1-10-2026
Individueel WNT maximum	18.300	4.436
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	3.038
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>12.150</u>	<u>3.038</u>

Naam	Egberink H.G.M.	Egberink H.G.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2018 t/m 31-12-2018
Eerste benoeming	1-6-2014	1-6-2014
Aftredend	1-6-2018	1-6-2018
Einde maximale zittingstermijn	1-6-2022	1-6-2022
Individueel WNT maximum	27.450	26.400
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.225	18.225
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>18.225</u>	<u>18.225</u>

Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2018 t/m 31-12-2018
Eerste benoeming	1-2-2017	1-2-2017
Aftredend	1-2-2021	1-2-2021
Einde maximale zittingstermijn	1-2-2025	1-2-2025
Individueel WNT maximum	18.300	17.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	12.150
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>12.150</u>	<u>12.150</u>

Naam	Janssen B.A.A.	
Functie	Lid RvC	
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	
Eerste benoeming	1-1-2019	
Aftredend	1-1-2023	
Einde maximale zittingstermijn	1-1-2027	
Individueel WNT maximum	18.300	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	
Totaal	<u>12.150</u>	

Naam	Ooijen van M.	Ooijen van M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2018 t/m 31-12-2018
Eerste benoeming	1-1-2013	1-1-2013
Aftredend	1-1-2021	1-1-2021
Einde maximale zittingstermijn	1-1-2021	1-1-2021
Individueel WNT maximum	18.300	17.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	12.150
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal	<u>12.150</u>	<u>12.150</u>



Naam	Schulpen T.H.C.
Functie	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2018 t/m 31-12-2018
Eerste benoeming	1-1-2011
Aftredend	1-1-2019
Einde maximale zittingstermijn	1-1-2019
Individueel WNT maximum	17.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
Totaal	<u>12.150</u>

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 02 - 03 - 2020

De jaarrekening is vastgesteld d.d. - - 2020

Bestuur Woonpunt,

Drs. A.M.J. Mans  
Bestuurder a.i.

Maastricht, d.d.

Raad van Commissarissen,

Ir. H.G.M. Egberink

Maastricht, d.d.

H. Doedel

Maastricht, d.d.

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, d.d.

Drs. C.H.M. Borgers RA

Maastricht, d.d.

Drs. W.M.J.M. Geven

Maastricht, d.d.

Dr. M. v. Ooijen

Maastricht, d.d.

## 17 OVERIGE GEGEVENS

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

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

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

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

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

# Bijlage

## **Bestuursverklaring**

Het bestuur van Stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2019 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, xx 2020

Ton Mans, bestuurder a.i.

## Nevenstructuur

Nevenstructuur per 31 december 2019

<b>Woonpunt</b>	
Woonpunt Projecten B.V.	Cooperatieve vereniging Thuis in Limburg
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	PIM Zuid B.V.

## **Verslag van de raad van commissarissen**

### **Voorwoord**

2019 was een jaar met tegenstellingen. De ontwikkeling van Woonpunt verliep voorspoedig: de organisatie staat er weer financieel gezond voor, nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van het bezit kwamen op gang en de strategie van Woonpunt, waar de huurder centraal staat, krijgt steeds meer vorm. Tegelijk was er sprake van interne perikelen die hun weerslag op de organisatie hebben gehad.

In het eerste kwartaal van 2019 is Woonpunt gevisiteerd. Het oordeel van de visitatiecommissie over de achterliggende periode 2014 – 2018 was streng maar rechtvaardig: waar aanvankelijk veel aan te merken was op beleid en governance van Woonpunt zijn in het laatste jaren (2017-2018) duidelijke verbeterlagen gemaakt en heeft de organisatie zicht op een betere en stabielere toekomst. Rapportcijfer: 6. Genoeg kansen op verbetering dus.

Ook het onderzoek naar de indaling en implementatie van de voorgenomen transitie van Woonpunt, uitgevoerd door extern onderzoeksbureau Deloitte Real Estate in de zomer van 2019, laat duidelijk de verbeterde conditie en slagkracht van de organisatie zien: de organisatiecultuur is duidelijk verbeterd, de hard- en softcontrols in de organisatie zijn beter op orde.

In het najaar van 2019 kwamen de eerste signalen van toenemende spanning tussen de bestuurders. Tegen het einde van het jaar werden deze steeds meer voelbaar in de organisatie, wat de werksfeer in de organisatie nadelig beïnvloedde, het onderling vertrouwen aantastte en gevoelens van onzekerheid opriep. Op dat moment heeft de RvC aan beide bestuurders voorgelegd of zij ruimte zagen voor duidelijke verbetering van de onderlinge relatie met behulp van mediation. Het antwoord hierop was positief, waarop de RvC een mediator heeft aangesteld om direct in het nieuwe jaar in een kortlopend traject van hooguit drie maanden de basis van deze verbeterde relatie aantoonbaar te leggen.

Eind februari heeft de RvC helaas moeten concluderen dat de mediation mislukt was. Daarom kon de RvC geen andere beslissing nemen dan op zo kort mogelijke termijn in overleg met de bestuurders een oplossing te zoeken in deze situatie.

## Over besturen en toezichhouden

### Visie op toezicht en toetsing

Het toezichtkader wordt hierna beknopt weergegeven.

#### De RvC ziet het als zijn opdracht:

- om erop toe te zien dat Woonpunt binnen de vastgestelde missie en visie handelt. Daarnaast heeft de RvC als opdracht om de financiële continuïteit alsmede de effectiviteit en identiteit van Woonpunt te bewaken en om te zorgen voor stabiliteit en evenwicht in de 'checks and balances';
- de werkgeversrol zorgvuldig in te vullen en de bestuurders scherp te houden vanuit de toezichhoudende rol;
- toegevoegde waarde te leveren aan de organisatie. Om naar beste vermogen te kunnen handelen, is het up-to-date houden van kennis van belang. Iedere commissaris heeft ook in 2019 ervoor gezorgd dat deze kennis op peil wordt gehouden en dat daarnaast blijvend wordt geïnvesteerd in de benodigde competenties. De RvC treedt op als kritische sparringpartner van het bestuur. Hij staat het bestuur als klankbord ter zijde met behoud van ieders rol, taak en verantwoordelijkheid.

De RvC ontleent zijn legitimatie als intern toezichhouder aan de Woningwet en de statuten. Daarbij neemt de RvC de bepalingen van de Governancecode 2015, zo onverkort mogelijk, in acht. Eventuele afwijkingen worden in het jaarverslag gerapporteerd.

Voor de uitoefening van zijn taak zijn ter ondersteuning een auditcommissie, een selectie- en remuneratiecommissie en een vastgoedcommissie in het leven geroepen. Deze commissies beschikken over een eigen reglement. Verderop in dit verslag wordt dit nader toegelicht.

#### Informatieprotocol

Aan de hand van het informatieprotocol (bijlage bij het toezichtkader) is handen en voeten gegeven aan de structuur, de kwaliteit en de kwantiteit van de informatievoorziening. Zo wordt de RvC tijdig in positie gebracht om zijn (wettelijke en statutaire) taken en bevoegdheden naar behoren in te vullen. Vertaald in documenten vormt de overkoepelende strategische visie van de organisatie de basis. Deze visie is in 2017 in een strategisch plan vastgelegd voor de periode 2018-2022.

Dit plan vormt de input voor het maken van beleidskeuzes, het opstellen van de jaarplannen, het vullen van het (meerjaren)investeringsprogramma en de (meerjaren)begroting en het concretiseren van de te maken prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen. Met behulp van een in het voorjaar uit te brengen kaderbrief wordt richting gegeven aan de uitgangspunten en strategische ambities voor het daaropvolgende kalenderjaar. Deze programmering en sturing op activiteiten en resultaten resulteert in de volgende jaarlijkse documenten:

- kaderbrief 2019
- jaarplan: transitie van de organisatie, vernieuwd internal auditplan, treasury-jaarplan
- (meerjaren) begroting
- biedingen inzake te maken prestatieafspraken
- beleidsplannen (op hoofdlijnen)
- bevindingen externe accountant



Het monitoren van de hierop geënte bedrijfsvoering vindt plaats door middel van bestuursrapportages. Gedurende dit verslagjaar is de aard en kwaliteit van deze bestuursrapportages aangescherpt: de rapportages worden opgesteld per kwartaal, kern van de rapportages vormen de financiële overzichten en de dashboards die direct zicht geven op de voortgang en realisatie van voorgenomen beleid en targets / KPI's. Daarmee zijn ze meer gericht op de voornaamste risicodossiers en de wijze waarop de verschillende risico's worden gemitigeerd. Het verbeteren van de kwaliteit van de bestuursrapportage en de KPI's is nog niet afgerond in 2019, dit verbeterproces loopt door in 2020.

Het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarlijks op te leveren volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

De hiervoor genoemde informatiedocumenten vormen de rode draad bij het opstellen van de jaarkalender van de RvC.

De RvC krijgt daarnaast ook benchmarkgegevens, gegevens over klantwaardering en medewerkerstevredenheid en informatie over relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Dat gebeurt omdat de RvC nauw betrokken wil zijn bij relevante externe en interne ontwikkelingen en met het oog op het contact met stakeholders (met name huurdersverenigingen, gemeenten, maatschappelijke instellingen en zorgorganisaties en de OR).

Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van Woonpunt onder de rubriek "bestuur en toezicht". Hier vindt men onder andere de reglementen van de (commissies van de) RvC, het bestuursreglement, het toezichtkader en de profielschetsen van de RvC.

## **Governancecode**

### **Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen**

Woonpunt heeft ook in 2019 volledig voldaan aan de Governancecode Woningcorporaties: alle bepalingen behorende bij de vijf principes van de code zijn toegepast. Er is dus bij geen enkele bepaling het beginsel 'leg uit' van toepassing.

### **Governance in 2019**

In het verslagjaar zijn drie verbeteringen in de governance-structuur van Woonpunt doorgevoerd:

- het treasurystatuut is aangepast en opnieuw vastgesteld;
- het internal control-statuut is aangescherpt en vastgesteld;
- het systeem van internal control is aangepast, gebaseerd op het uitgangspunt van 'three lines of defence'. De aanpak van internal control-audits en het plan voor 2019 en 2020 is vastgesteld.

Tot slot heeft de RvC de procedure vastgesteld in geval van ontstentenis en belet van de gehele RvC.

Daarnaast is vervolg gegeven aan het in 2018 opgestarte risicomanagement. In dialoog met concerncontroller, bestuur en management is het risicomanagementsysteem geëvalueerd en bijgesteld. In de (kwartaal)rapportages wordt structureel aandacht besteed aan de mitigerende maatregelen t.a.v. deze risico's.

Ook in 2019 heeft een zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden. Met name de eigen rol-opvatting en van daar uit de invulling van de relatie met de RvB zijn onder de loep genomen.

In termen van compliance en good governance is daarmee sprake van een gewetensvolle, degelijke en betrouwbare situatie.

## **Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

### **Toezicht op strategie**

Eind 2017 is de strategie 2018-2022 vastgesteld. Op basis van deze strategie is het bijgestelde meerjarenplan jaarplan 2019 vastgesteld met meetbare doelstellingen en resultaten. Gedurende het jaar geven de kwartaalrapportages inzicht in de realisatie van deze doelstellingen en eventuele aanvullende acties of maatregelen die nodig zijn om de doelstellingen te realiseren.

### **Toezicht in 2019**

In 2019 hebben acht reguliere RvC-vergaderingen plaatsgevonden. Naast de hiervoor genoemde onderwerpen zijn in het kader van toetsing en toezicht de volgende onderwerpen van belang te noemen:

- De visitatie van Woonpunt: in 2018 is de opdracht voor visitatie aan bureau Cognitum verstrekt en zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De visitatie heeft plaatsgevonden in het eerste kwartaal van 2019. RvB en RvC hebben gezamenlijk de bestuurlijke reactie opgesteld n.a.v. het rapport. Gezien de fase van wederopbouw en herpositionering van Woonpunt in het volkshuisvestelijk werkveld vindt de RvC dat het rapport recht doet aan Woonpunt en de moeilijke jaren die achter ons liggen. Tegelijkertijd geeft de visitatie de aansporing de ingeslagen weg te vervolgen en naast versterking van de interne organisatie vooral oog te hebben voor het werken aan goede relaties met onze stakeholders: huurders (en hun vertegenwoordigende organisaties), gemeenten en maatschappelijke organisaties.
- Het investeringsprogramma van Woonpunt inzake sloop & nieuwbouw, renovatie en verduurzaming is in 2018 op hoofdlijnen vastgelegd. In dat jaar is ook de vastgoedcommissie van de RvC weer gereactiveerd en bemenst. In 2019 zijn alle majeure investeringen besproken in de vastgoedcommissie van de RvC en door deze commissie van advies voorzien. Op basis daarvan heeft de RvC in lijn met de bevindingen van de commissie actief de voorstellen met betrekking tot sloop en nieuwbouw, renovatie/verduurzaming beoordeeld en goedgekeurd.
- De RvB heeft onderzoek laten doen naar de voortgang van de transitie van de interne organisatie en aansturing van de organisatie. De bevindingen van de extern onderzoeker (Deloitte) zijn besproken en aan de Aw verstrekt als onderlegger voor het gesprek met de externe toezichthouder.

Noemenswaardig zijn verder:

- Het onderbrengen van de beheertaken aangaande VVE's bij een externe partij, vaststellen van het internal audit-programma.
- Risicomanagement: in een klankbordsessie (RvC, RvB en MT) zijn de hoofd risico's opnieuw geformuleerd en besproken (o.a. herijking van de prioritering).
- n.a.v. de visitatie heeft de RvC een stakeholdersbeleid besproken en vastgesteld – en in dat kader zijn gesprekken van RvC (samen met RvB) met de wethouders van vier gemeenten in de belangrijkste werkgebieden van Woonpunt gevoerd.

Wat betreft het financiële toezicht is een niet onbelangrijke inputrol weggelegd voor de concerncontroller en de externe accountant. Met beiden heeft overleg plaatsgevonden, o.a. over de jaarrekening, het accountantsverslag, de managementletter en de vormgeving en planning van de internal controls.

### **Commissies**

De meeste thema's zijn voorbesproken in de auditcommissie, de selectie- en remuneratiecommissie, dan wel de vastgoedcommissie. De commissies zijn ingesteld om de besluitvorming van de RvC voor te bereiden en de RvC van advies te dienen.

In 2019 is de auditcommissie drie maal bijeengekomen en heeft daarbij de volgende taken uitgevoerd:

- a. het adviseren van de RvC omtrent het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- b. het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de financiële informatieverzorging door de stichting, waaronder keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake;
- c. het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- d. het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan externe toezichthouders;
- e. het adviseren van de RvC omtrent de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan;
- f. het adviseren van de RvC omtrent de beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met het bestuur;
- g. het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het bestuur met betrekking tot bovengenoemde taakgebieden;
- h. de controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Stichting;
- i. de controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn voor de Stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

In 2019 heeft de selectie- en remuneratiecommissie drie bijeenkomsten gehad en daarbij uitvoering gegeven aan de volgende taken:

- a. het doen van voorstellen aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC, alsmede het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van individuele bestuurders en leden van de RvC, ter vaststelling door de RvC.
- b. het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake bestuurders en de leden van de RvC;
- c. de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de RvC en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de RvC en het bestuur en van hun individuele leden;
- d. het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en bestuurders;
- e. het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de RvC;

- f. het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders conform artikel 13 lid 7 van het reglement van de RvC;
- g. respectievelijk het beoordelen van de leden van de RvC en het geven van advies conform artikel 4 lid 7 van het reglement van de RvC;
- h. het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

In 2019 is de vastgoedcommissie zeven keer bij elkaar geweest om de RvC te adviseren over:

- a. De portefeuillestrategie 2020-2029,
- b. Advies aan de RvC over het nieuw op te stellen investeringsstatuut
- c. Voorgenomen investeringsbesluiten ten aanzien van sloop/nieuwbouw, renovatie- en verduurzamingsprojecten, waarvan de belangrijkste:
  - Stedenbouwkundige visie Nazareth Noord (Maastricht)
  - Stedenbouwkundige visie Slakhorst (Hoensbroek)
  - Sloopbesluiten en herontwikkeling Potteriestraat en Terra Cottaplein (Maastricht)
  - Onderhoud Pannenberg (Hoensbroek)
  - Renovatie Marktstraat (Hoensbroek)
  - Renovatie Laurierstraat (Heerlen)
  - Sloop / herontwikkeling Malpertuisplein (Maastricht)

## Verslag vanuit de klankbordfunctie

### Belang van de klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. Deze functie is expliciet in het toezichtkader benoemd en beschreven. De RvC rekent het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- met het bestuur en MT / key-functionarissen in de werkorganisatie te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving;
- met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder omvangrijke investeringen;
- het bestuur desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur.

### De klankbordfunctie in 2019

Meer dan ooit tevoren is in 2019 aan de klankbordfunctie invulling gegeven, getuige de veelheid aan thema's en onderwerpen, die in dit verband deel uitmaakten van de jaaragenda van de RvC. Aan een aantal thema's werden aparte sessies gewijd. Een aantal in het oog springende thema's betrof:

- de voortgang van de transitie van de organisatie,
- opzet en invulling van strategisch risicomanagement,
- de aanpassingen in HR-management in het kader van de transitie
- een aantal markante organisatieontwikkelingen, waaronder de vernieuwde inrichting van de afdeling Klant & Leefbaarheid en de ingrijpende voorgenomen vernieuwing van het verhuisproces.

In het najaar werden spanningen tussen de beide bestuurders voor de RvC manifest: door signalen van binnen en buiten de organisatie en uit eigen waarneming. De RvC heeft actief een luisterend oor gehad voor medewerkers en stakeholders (waaronder de OR) en zodoende ook de input gekregen om de gespannen verhoudingen te benoemen, te bespreken en daarop te acteren.

## Het overleg met belanghebbenden

Ook in 2019 werd mede naar aanleiding van de visitatie geïnvesteerd in constructief overleg met belanghebbenden. Het belang hiervan kan niet genoeg worden benadrukt. Zo vond er het jaarlijks overleg plaats met de besturen van de huurdersbelangenverenigingen. Daarbij kwamen huurbeleid en de voortgang van de organisatieverbetering aan de orde. Ook werd stil gestaan bij (tekortkomingen ten aanzien van) de communicatie en de wijze waarop Woonpunt klachten afhandelt.

Ook heeft er tweemaal een overleg tussen een RvC-delegatie en de OR plaatsgevonden. Daarin is veel aandacht geschonken aan de beleving en snelheid van de ontwikkelingen en veranderingen binnen Woonpunt en de zorgen die daaruit voortvloeien bij de OR.

Zoals hiervoor al aangegeven, heeft de RvC in het afgelopen jaar actief de dialoog met de gemeenten opgezocht, door het visitatierapport en de verwachtingen t.a.v. Woonpunt rechtstreeks met wethouders van vier gemeenten (Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen en Eijsden-Margraten) te bespreken.

Tot slot kan in dit kader het jaarlijkse werkbezoek van de RvC genoemd worden, waar rechtstreeks contact gelegd wordt met bewoners, belanghebbenden en medewerkers over actuele thema's en 'werk in uitvoering'.

## Verslag vanuit de werkgeversrol

De rol van de RvC op dit punt is zorgdragen voor een adequate inrichting en bemensing van de bestuursstructuur van de organisatie. De RvC ziet erop toe dat de bestuurders gezamenlijk en individueel naar behoren functioneren, een bij de organisatie passende bestuursstijl en cultuur hanteren, wet- en regelgeving naleven en continu werken aan het behalen van resultaten, gericht op het realiseren van de statutaire doelstelling en de strategische visie van Woonpunt.

In dat kader zijn in het begin van 2019 de taakverdeling en de prestatieafspraken met de beide bestuurders individueel en met de RvB als geheel opgesteld en afgesproken. Prestatieafspraken zijn mede gebaseerd op de beoordeling van het functioneren van de bestuurders in het afgelopen jaar (voor zover van toepassing). Daaropvolgend zijn ook de afspraken gemaakt over de aanpassing van de bezoldiging van de bestuurders in 2019, te weten een percentuele verhoging van de salariering gelijk aan de verhoging van CAO-lonen in 2019.

Met de toenemende spanningen tussen de beide bestuurders in de loop van 2019 heeft de RvC na een grondige oriëntatie en inventarisatie ook zijn werkgeversrol genomen: afspraken zijn gemaakt met beide bestuurders over een mediationtraject van 1 januari 2020 tot uiterlijk eind maart 2020. Dat mediationtraject heeft tot doel op korte termijn te leiden tot een terugkeer van rust en een positieve werksfeer in RvB en de organisatie als geheel, ofwel -bij een naar het oordeel van de RvC onvoldoende positieve uitkomst van de mediation- tot ingrijpen in de bemensing en samenstelling van de RvB. Na balansdatum heeft de heer Kerckhoffs per mei de organisatie heeft verlaten.

## Beloningskader en beloning

De RvC is vanuit zijn werkgeversrol o.a. verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder(s). Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) in werking getreden. Deze regelt de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Hieronder wordt ook de corporatiesector gerekend. 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 en de omvang van de grootse gemeente waarin ten minste 20% van het woningbezit is gelegen. Voor Woonpunt betekent dit een indeling in klasse G. Het hiermee corresponderende WNT bezoldigingsbedrag is voor 2019 gesteld op € 183.000.

De remuneratiecommissie van de RvC heeft alle vergoedingen aan de bestuurders over 2019 beoordeeld. De commissie heeft geconstateerd dat de verstrekte vergoedingen conform de hiervoor geldende regelingen zijn. Er is geen sprake geweest van een winstdelingsregeling of een beëindigingsregeling. Zulke vergoedingen hebben dan ook niet plaatsgevonden.

Ter informatie en verantwoording volgen onderstaand de bezoldigingen van de bestuurders in 2019.

	G.J.A.M. Kerckhoffs	M.T. Dubbeldam-Ooms
<b>Functiegegevens</b>	Raad van Bestuur	Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 142.579,51	€ 140.938,15
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.663,96	€ 21.663,96
Subtotaal	€ 164.243,47	€ 162.602,11
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 183.000,00	€ 183.000,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 164.243,47	€ 162.602,11
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.

## **Nevenfuncties**

### **Nevenfuncties Guido Kerckhoffs:**

- Voorzitter Raad van Toezicht Alterius. Vanaf augustus 2019
- Lid Raad van Toezicht Vivantes Zorggroep (Ouderenzorg). Vanaf april 2017
- Lid Raad van Commissarissen Polygarde. Vanaf juni 2016
- Lid Deelnemersraad WSW. Vanaf januari 2018

### **Nevenfuncties Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms:**

- Lid Raad van Toezicht Meandergroep Zuid Limburg

## **Permanente educatie**

Ingevolge de Governancecode dienen ook bestuurders blijvend hun kennis te ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt eveneens aandacht besteed aan gewenst gedrag. Evenals bij de RvC het geval is, is hierop de binnen de corporatiesector afgesproken Permanente Educatie-systematiek van toepassing. Iedere bestuurder behoort binnen drie jaar (2017 – 2019) in totaal 108 PE-punten te behalen. Vanuit zijn werkgeversrol ziet de RvC toe op naleving van de educatieverplichtingen. In het hiervoor genoemde tijdvak hebben beide zittende bestuurders de minimaal vereiste score royaal gehaald. Dit rechtvaardigt de conclusie dat de zittende bestuurders hun educatieverplichtingen serieus hebben genomen.

## Samenstelling en functioneren van de raad van commissarissen

Lid	Functies binnen Woonpunt	Functies buiten Woonpunt	Eerste benoeming	Einde maximale zittings-termijn
<b>Henny Egberink (67)</b>	- voorzitter + lid selectie- en remuneratie-commissie	- consultant/eigenaar bureau MAREC - voorzitter vereniging van gepensioneerden Sabic Europe (VGSE) - Lid Raad van Advies Verdygo - Bestuurslid van de Stichting Vibes	1 juni 2014	1 juni 2022
<b>Chris Borgers (52)</b>	- vice-voorzitter + voorzitter auditcommissie - lid RvC NV Wonen boven Winkels Maastricht (tot 15-11-2019)	- CFO Hittech Group - Lid Rvc Stichting Casade	3 november 2016	3 november 2024
<b>Ria Doedel ()</b>	- Lid op voordracht HBV's - + lid van de vastgoedcommissie	- Interim CEO PWN - Lid Raad van Toezicht en voorzitter Audit Committee Bedrijfsvoering VISTA college	1 oktober 2018	1 oktober 2026
<b>Wim Geven (66)</b>	- Lid op voordracht HBV's - + voorzitter vastgoedcommissie	- Directeur Geven Management Maastricht BV - Bestuurder bij de dr. Hofsteestichting te Alkmaar - Voorzitter Stichting Administratiekantoor Maessen Beheer BV te Roermond - Voorzitter van de familie Stichting Sint Martijn te Utrecht - Voorzitter Stichting 't Keerhoes te Cadier en Keer (tot 01-07-2018) - Voorzitter Stichting Cura I te Maastricht - Voorzitter Stichting Cura II te Maastricht - Lid van de Aufsichtsrath Villas Winterberg Betreibergesellschaft mbH te Winterberg Duitsland - bestuurslid van de stichting HWA te Alkmaar (vanaf 01-12-2018)	1 februari 2017	1 februari 2025
<b>Bouwien Janssen ()</b>	- Lid - + lid auditcommissie	- Director Development & Alumni Relations Maastricht University. Director of University Fund Limburg	1 januari 2019	1 februari 2027
<b>Marc van Ooijen (48)</b>	- lid op voordracht OR - lid remuneratie-commissie	- Bestuurder Stichting PSW (tot 31-7) - Voorzitter Raad van Bestuur De Zorggroep Noord en Midden Limburg (vanaf 1-8) - lid adviescommissie Arbeidszaken branchevereniging VGN (gehandicaptenzorg) tot 30-6 - lid Governancecommissie en arbiter Scheidsgerecht Gezondheidszorg - Lid bestuur NVZD (Nederlandse Vereniging voor bestuurders in de zorg) - Vicevoorzitter bestuur stichting Konnekt'os (platform voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in Midden-Limburg) tot 31-7 - Lid Innovatie- en adviescommissie Zorgbrede Governancecode - (branche-organisaties zorg / BOZ)	1 januari 2013	1 januari 2021



In 2019 waren er geen vacatures in de RvC. Dat betekent dat alle commissies het gehele verslagjaar in de zelfde samenstelling hebben gefunctioneerd:

- Auditcommissie: Chris Borgers (voorzitter) en Bouwien Janssen (lid);
- Selectie- en remuneratiecommissie: Marc van Ooijen (voorzitter) en Henny Egberink (lid);
- Vastgoedcommissie: Wim Geven (voorzitter) en Ria Doedel (lid).

Bij de samenstelling van de RvC wordt consequent acht geslagen op de benodigde deskundigheden en competenties. Daarvoor is door de raad in 2016 een geactualiseerde profielschets vastgelegd. Deze profielschets is terug te vinden op de website van Woonpunt. Met behulp van een geschiktheidsmatrix wordt jaarlijks ingezoomd op mogelijke hiaten. Deze matrix dient daarnaast als onderlegger voor de permanente educatie.

### **Zelfevaluatie**

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie. In dit verslag jaar is daarvoor een beroep gedaan op een externe deskundige. Belangrijkste evaluatievraag die voorlag: wat is de (veranderende) rolopvatting van de RvC in een veranderend Woonpunt. De RvC wil veel dichter bij de organisatie en de stakeholders gaan staan, zodat ze beter weet wat er leeft en haar kennis en ervaring maximaal kan inzetten zonder hierbij op de stoel van de bestuurder te willen gaan zitten: van 'toezicht' naar 'sparring partner'.

### **Permanente educatie**

Op de individuele leden van de RvC rust een permanente educatieopgave. Dit is vastgelegd in de Governancecode. Niet alleen kennis is daarbij van belang, maar ook het ontwikkelen van gewenst gedrag. Begin 2019 werd een opleidingsplan in de RvC vastgesteld. Daarbij dienden de RvC-leden elk minimaal vijf punten te vergaren. Deze score werd door eenieder (ruimschoots) gehaald.

### **Bezoldiging**

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft op 20 april 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging in de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. Daarbij hanteert de beroepsregel een substantieel lager bezoldigingsniveau dan de WNT.

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

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

Voor 2019 heeft de RvC op voorstel van de remuneratiecommissie besloten de bezoldiging voor RvC-leden ten opzichte van 2018 gelijk te laten.

Bij Woonpunt heeft de bezoldiging over 2019 voor een RvC-lid € 12.150,-, voor de vicevoorzitter € 13.500,- en voor de RvC-voorzitter € 18.225,- bedragen.

## **Slotwoord**

In 2019 zijn door Woonpunt grote stappen vooruit gezet. Aan de strategie, waar de huurder centraal staat, werd concrete invulling gegeven door de werkprocessen aan te passen, respons snelheden te vergroten, en klantvriendelijkheid te verbeteren.

De organisatie werd in 2019 versterkt met een aantal nieuwe managementleden (deels van buiten de organisatie) en nieuwe medewerkers. Daarnaast werd veel aandacht besteed aan het verder professionaliseren van de organisatie en aan de cultuurverandering. Het streven is een efficiënte organisatie waar integriteit, samenwerken, openheid en pro-activiteit cruciaal zijn. Kortom een organisatie volop in beweging en ontwikkeling.

Derhalve is het heel ongelukkig dat door spanningen in het bestuur deze ontwikkelingen worden verstoord en vertraagd i.p.v. versneld. De RvC heeft hier in 2020 een belangrijke taak om te zorgen dat de organisatie aan de positieve ontwikkelingen van 2019 weer vervolg kan geven en Woonpunt zo echt verder kan brengen.

Henny Egberink  
voorzitter



Bijlage 4

# **Verslag van de huurdersverenigingen**



Woonpunt heeft vier huurdersverenigingen. We vroegen hen te reflecteren op het jaar 2019 en dan in het bijzonder op hun samenwerking met Woonpunt, op wat we in hun ogen goed gedaan hebben en waar verbetering mogelijk is. Zo houden we onszelf een spiegel voor. Duidelijk is dat onze focus in 2019 nog te veel intern gericht was. Ook al onderschrijven de huurdersverenigingen de interne veranderingen, belangrijk daarbij is dat we de opgave buiten ondertussen niet uit het oog verliezen.

## ‘De overgang naar de nieuwe realiteit verloopt enigszins stroef’

*Ad Laaracker, HV Swentibold*

‘De samenwerking met Woonpunt is op diverse onderdelen goed, zoals de reguliere overleggen, de één-op-één gesprekken met medewerkers, en de deelname van Woonpunt bij ons inloopsprek voor bewoners. Wat we wel missen, is een intensievere samenwerking vooraf. We krijgen vaak hamerstukken voorgelegd. We zouden liever eerder worden betrokken en beter worden geïnformeerd. Jullie hebben één koker, wij hebben één koker, samen hebben we dan een verrekijker. Woonpunt zou wat meer gebruik mogen maken van onze input.’

‘De huurdersverenigingen zouden ook meer in gesprek mogen komen met andere disciplines binnen Woonpunt, zoals assetmanagers, zodat we jullie strategie en keuzes ook beter begrijpen. De deur staat hiervoor gelukkig open bij Woonpunt. Verder zijn de strategische onderdelen beschreven zoals van een corporatie verwacht mag worden. Tegelijk missen wij het concretiseren. Als je iets voor ogen hebt, moet je dat ook SMART maken.’

‘Er is veel aandacht voor energetische maatregelen en dit vraagt de nodige inspanning van Woonpunt voor haar hele woningbezit. Het aantal woningen van Woonpunt in de Westelijke Mijnstreek is beperkt. De woningen verkeren bovendien in overwegend goede staat. Daardoor gaat er minder aandacht naar de Westelijke Mijnstreek uit. Je ziet in 2019 in de Westelijke Mijnstreek ook weinig betrokkenheid van Woonpunt bij gemeentelijke werkgroepen. Dat geeft ook een signaal af. Maar elke huurder is een huurder! Als jullie de huurder centraal stellen, mag je je ook afvragen hoe je dat dan doet voor de mensen in de Westelijke Mijnstreek, op gebieden van duurzaamheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid van Woonpunt.’

‘We zien dat Woonpunt een grote verandering doormaakt: de lijnen worden korter en verantwoordelijkheden worden anders belegd. Dat juichen we toe. Tegelijk verloopt de overgang naar de nieuwe realiteit enigszins stroef. Overleggen met de HBV's en de bewonerscommissies hebben lang stil gelegen. Daardoor zijn we elkaar uit het oog verloren. Sinds april van 2020 is er weer structuur en dat geeft vertrouwen.’

‘Woonpunt zou wat vaker soepeler kunnen omgaan met regels die de leefbaarheid of wonen en zorg ten goede komen. Moet je passend toewijzen bij een mantelzorger?’

‘Sinds twee jaar zien we dat Woonpunt in beweging is; er worden stappen gezet naar een moderne organisatie, die daardoor nog beter op haar taken is voorbereid en haar sociale opdracht waar kan maken. Jullie zitten zeker niet stil. Jullie willen vooruit en veranderen. En jullie zijn ook zoekende naar het optimale. Ik zie dat positief in, ik zie hele goede dingen. Jullie hebben een mooi grasveld, maar als er een paar plukken onkruid in staan, dan valt daar wel meteen je oog op.’

## ‘Woonpunt moet zich meer laten zien in de wijken’

*Sjaak Mestrom, HBV Groot Hoensbroek*

‘De intentie om goed samen te werken is er, over en weer. Maar in de uitvoering schort het eraan. Ik ben misschien erg kritisch, maar ik zie het somber in op dit moment. Op het gebied van leefbaarheid zie ik nagenoeg geen verbetering. Daar heb ik ook wel een verklaring voor. Begin 2019 hebben we een schouw gedaan in de buurt met de wijkbeheerder. Na een personele wisseling bij Woonpunt hebben we die schouw daarna nog een keer gedaan. Toen werd de afdeling Klant & Leefbaarheid gereorganiseerd, en kwamen er twee buurtcoördinatoren. Dat waren weer twee nieuwe gezichten. In november hebben we in het kader van de prestatieafspraken weer een rondgang gedaan in de buurt, met de burgemeester, de wethouders en de corporatiebestuurders. De bestuurder van Woonpunt was daar ook bij, maar die is nu ook weer weg. Ondertussen hebben we dus drie keer een schouw gedaan in de zelfde wijk en is er nagenoeg niets veranderd of verbeterd, integendeel! Overigens moet ik wel zeggen dat ik de nieuwe buurtcoördinator laatst heb gebeld vanwege een probleem, en dat heeft ze heel voortvarend opgepakt.’

‘Woonpunt moet zich meer laten zien in de wijken. Laat zien dat je als buurtcoördinator aanspreekbaar bent. Bewoners hebben de mensen van Woonpunt nodig, voor overlast, betalingsproblemen en technische zaken. En pak meer regie in de buurt. Het is goed als je samenwerkt met andere partijen, maar schuif de problemen niet door. Stuur bewoners eens wat minder vaak door naar een ander loketje.’

‘Ik zie ook een enorm spanningsveld tussen de doelstelling van Woonpunt om mensen met zorgvragen te huisvesten en de doelstelling om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. Begeleiding wordt vaak toch onvoldoende geleverd, met overlastklachten tot gevolg. Second Chance Force is wat mij betreft de enige partij hier in de buurt die ook echt doet wat ze belooft. Binnen Woonpunt zouden de twee verantwoordelijke afdelingen onderling beter met elkaar moeten communiceren. Verhuur moet beter afstemmen met de mensen van Leefbaarheid of iemand die begeleiding nodig heeft in een bepaalde straat kan komen wonen.’

‘Wat ik wel veel beter vind gaan, is de mutaties. Voorheen zagen we vaak onrechtvaardige situaties, waarbij mensen na jarenlange trouw en probleemloos huren bij het verlaten van de woning geconfronteerd werden met hoge herstelkosten. Dat hebben we vaak aangekaart bij Woonpunt, en daar is nu wel verbetering in gekomen. Daarin hebben we al mooie stappen in gemaakt.’

# ‘Let op details die voor klanten heel belangrijk zijn’

*Fred Pol, HV Coriovallum*

‘De samenwerking met Woonpunt gaat nu een stuk beter dan vroeger. Er is duidelijkere communicatie vanuit het management en bestuur naar ons toe. Vroeger werd van alles beloofd, maar tegenwoordig komt Woonpunt de beloftes ook op tijd na. Dat vind ik perfect.’

‘Er wordt nu ook meer aandacht gegeven aan duurzaamheid. Een aantal jaar geleden nog heeft Woonpunt hier in de buurt hele straten gerenoveerd zonder fatsoenlijk te isoleren. Doodzonde! Nu zie ik dat ze hier bij de Laurierflat heel goed bezig zijn. En zo hoort het ook in deze tijd. Waar ik dan iets minder enthousiast over ben, is hoe de bewoners werden betrokken bij de renovatie van de Laurierflat. Mijn advies: ga niet met vijftig of zestig mensen het gesprek aan. Dat lukt niet. Ik heb er anderhalf uur bij gezeten, maar uiteindelijk voelen mensen zich niet gehoord en gaan ze boos of teleurgesteld naar huis.’

‘Er is wel sprake van verpaupering in sommige wijken. Het wordt er niet beter op. Als je hier in sommige straten gaat kijken hoe het erbij ligt, dan gaat dat duizenden euro’s kosten om het weer een beetje schoon te krijgen. Woonpunt zou daar beter kunnen handhaven. Wij spreken Woonpunt erop aan, en we spreken Handhaving van de Gemeente erop aan. Beide wijzen naar elkaar! In de Eikstraat ging dat weer wel goed: samen met de bewoners de boel opknappen.’

‘Als het om de leefbaarheid gaat, zie ik ook een relatie met het plaatsen van mensen die begeleiding nodig hebben. Kijk, iedereen heeft recht op een woning, ook die mensen. Maar niet met z’n zessen in één straat. We zien dat gebeuren in de Passart, in Hoensbroek en in Weggebekker. Die buurten hebben het daardoor zwaarder.’

‘De betaalbaarheid blijft nog wel een kwestie. Deze huizen staan al bijna honderd jaar en sommige huurders betalen zevenhonderd euro. Dat is veel geld voor zo’n oud huis, en heel veel geld voor deze bewoners.’

‘Nog een laatste tip: let op de details die voor klanten heel belangrijk zijn. Als je een woning aan een nieuwe huurder aanbiedt, moet je als verhuurmedewerker eigenlijk net doen alsof de woning voor jezelf is.’

# ‘Woonpunt heeft stappen gezet’

*John van Geel, HV Woonbelang Maastricht & Mergelland*

‘De samenwerking met Woonpunt was goed in 2019. Er was sprake van openheid, ook vanuit het personeel naar ons toe. Maar door de vele personele wisselingen verliep de voorheen soepele communicatie en informatie-uitwisseling niet altijd optimaal. Ook hadden we het gevoel dat de overdracht niet altijd even goed was verlopen.’

‘Dat gezegd hebbende: de reorganisatie van de afdeling Klant & Leefbaarheid is een hele goede zaak gebleken. De nieuwe buurtcoördinatoren en gebiedsregisseurs gaan slagvaardig aan het werk. Wel mogen huurders uit de buurt wat meer betrokken worden. Er zijn in veel buurten huiskamers gecreëerd. Daar mag meer gebruik van worden gemaakt om directere contacten te leggen in de buurten.’

‘Behalve met de afdeling Klant & Leefbaarheid hebben we ook nauw samengewerkt met de afdeling Klant & Verhuur. Centraal daarbij stonden een rechtvaardiger mutatiebeleid en de huisvesting van mensen die begeleiding of zorg nodig hebben. Wat dat laatste betreft merken we op dat Woonpunt van goede wil is. Woonpunt maakt ook harde afspraken, maar het valt op staat toch bij de begeleiding van de zorginstantie. De handhaving hoort bij de zorgpartij te liggen. Alles bij elkaar opgeteld hebben wij als huurdersvereniging een hoge pet op van deze twee afdelingen waarmee we zo nauw hebben samengewerkt.’

‘Een aandachtspunt is de dienstverlening voor huurders die in een complex wonen waar sprake is van een VvE-constructie. Daar hebben huurders moeite met de afhandeling van reparatieverzoeken. Dat gaat veel langzamer, want via een externe partij. Woonpunt moet daar dichterbij zitten. Het blijven huurders van Woonpunt, dus je kunt dat niet afschuiven.’

‘Qua strategische punten staat voor ons als huurdersvereniging de betaalbaarheid bovenaan. Het huurbeleid ontwikkelt zich ten positieve. Dat is een goede zaak, want mensen hebben het moeilijk. Tegelijk is het belangrijk dat de versnelling van de verduurzaming wordt opgepakt, want een energiezuiniger huis scheelt mensen ook in de portemonnee.’

‘Als wij naar de strategie kijken, zien we dat Woonpunt buiten wel stappen heeft gezet. Maar tegelijk hebben de interne perikelen hun weerslag gehad. Ook die binnen het bestuur. Dat heeft ons als huurdersvereniging niet tegen gehouden om zaken aan te kaarten, maar we merkten wel dat het een verschil maakte met wie je sprak binnen Woonpunt. We hopen dat de wond snel geneest. Tot slot nog een tip bij de interne veranderingen: als je net hebt gevierd dat je honderd jaar bestaat als sociale verhuurder, moet je je ook afvragen hoe het komt dat je die leeftijd hebt bereikt als organisatie.’



Bijlage 5

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant





## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonpunt

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2019**

---

#### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonpunt ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

#### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Woonpunt te Maastricht gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

JNQ6MKAF AFCZ-1475468297-37

---

**PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122,  
6202 NC Maastricht**  
T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

### ***Onafhankelijkheid***

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonpunt zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

---

### ***Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)***

Wij wijzen op de toelichting in paragraaf 4.3 'Impact Covid-19' op pagina 63 van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

---

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

### ***Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie***

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Samenvatting verslag van de huurdersverenigingen;
- Voorwoord;
- Bestuursverslag, bestaande uit:
  - Strategie en realisatie;
  - Hoofdstuk 1 Klant & Verhuur;
  - Hoofdstuk 2 Klant & Onderhoud;
  - Hoofdstuk 3 Klant & Leefbaarheid;
  - Hoofdstuk 4 Klant en vastgoedontwikkeling;
  - Hoofdstuk 5 Onze organisatie;
  - Hoofdstuk 6 Financiën en bedrijfsvoering
- Overige gegevens
- Bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht, 29 juni 2020  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. S.C.J.M. Frissen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van Stichting Woonpunt***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert.

Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



# Woonpunt per gemeente

Samenstelling portefeuille	Maastricht	Heerlen	Sittard-Geleen	Eijsden-Margraten	Gulpen-Wittem	Meerssen	Valkenburg aan de Geul	Stein	Echt-Susteren	Vaals	Totaal
Aantal DAEB-woongelegenheden in eigendom*****	8.378	4.795	728	482	272	94	81	5	0	11	14.846
woningen	7.643	4.786	722	470	268	94	81	5	0	11	14.080
kamers	712	9	6	0	0	0	0	0	0	0	727
woonwagens	23	0	0	12	4	0	0	0	0	0	39
Aantal niet-DAEB-woningen in eigendom	462	51	163	33	5	1	0	34	0	0	749
Totaal aantal woongelegenheden in eigendom	8.840	4.846	891	515	277	95	81	39	0	11	15.595
Overige vhe's in eigendom	1.191	470	514	64	79	0	14	0	0	0	2.332
Woongelegenheden in beheer	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Overige vhe's in eigendom WbWM	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Woongelegenheden in eigendom WbWM	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450
<b>Totaal vhe's in bezit en beheer</b>	<b>10.501</b>	<b>5.316</b>	<b>1.405</b>	<b>580</b>	<b>356</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>18.398</b>

## Kenmerken woningen

### Betaalbaarheid en beschikbaarheid

% DAEB-woningen ≤651,03*	86,5%	95,3%	94,1%	73,6%	60,8%	96,8%	88,9%	40,0%	-	100,0%	89,0%
Gemiddelde nett huurprijs DAEB-woning*	538,94	541,93	536,71	591,30	618,53	604,63	544,00	679,55	-	534,26	543,64
Gemiddeld % van maximaal redelijke huurprijs (DAEB)*	77,5%	77,8%	84,1%	79,4%	79,6%	87,2%	78,1%	75,8%	-	78,1%	78,1%
Gemiddelde nett huurprijs niet-DAEB-woning**	796,52	808,95	829,15	829,73	771,08	880,55	0,00	788,29	-	0,00	805,56
Verkochte huurwoningen DAEB****	6	14	0	2	0	0	0	0	0	1	23
Verkochte huurwoningen niet-DAEB****	18	4	13	1	1	0	0	3	15	0	55

### Kwaliteit en duurzaamheid

Aantal groene energielabels**	4.045	2.360	790	364	186	94	80	39	0	11	7.969
% Groene labels**	51,9%	49,2%	89,3%	74,0%	68,1%	98,9%	98,8%	100,0%	-	100,0%	55,1%
Investerings in onderhoud en renovatie	€ 8.671.950	€ 728.736	€ 460.799	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-	€ 0	€ 9.861.485
Investerings in energetische maatregelen	€ 5.701.260	€ 289.490	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-	€ 0	€ 5.990.750
Aankoop	€ 835.828	€ 0	€ 226.101	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-	€ 0	€ 1.061.929
Gerealiseerde sloop	54	0	0	0	0	0	0	0	-	0	54

### Toegankelijkheid

Nultreden	378	345	317	16	29	0	0	0	0	0	1.085
Rollatortoegankelijk	380	280	219	52	32	57	50	0	0	0	1.070
Rolstoeltoegankelijk	822	73	354	98	29	0	0	34	0	0	1.410
totaal seniorengechikt	1.580	698	890	166	90	57	50	34	0	0	3.565
seniorengechikt	19%	14%	68%	31%	31%	60%	62%	87%	-	0%	23%
Gehuisveste statushouders (personen)	18	11	7	0	5	0	0	0	0	0	41
Toegewezen woningen aan statushouders	9	3	3	0	1	0	0	0	0	0	16

\* excl. collectieve contracten

\*\* Van gelabelde zelfstandige woningen

\*\*\* incl. woningen voor zorgdoeleinden (collectief verhuurd)

\*\*\*\* incl. collectieve verkoop