

Jaarverslag ²⁰²⁴

Samen bouwen aan morgen

Inhoudsopgave

Woonpunt groeit door	3
WelZIJN	8
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	8
Woningtoewijzing	11
Sociale incasso	13
Ontruiming en voorkomen	14
Leefbaarheidsinitiatieven	15
Gebiedsgericht werken	16
<i>Nieuwe duurzame en veilige toekomst voor Kasteelbuurt in Hoensbroek</i>	17
VoorMORGEN	21
Klaar voor de toekomst	21
Renovatie, sloop en nieuwbouw	24
Aan- en verkopen	28
Ketensamenwerking	29
Planmatig onderhoud	29
Betere wereld voor morgen	29
<i>Verhuur nieuwe woningen Malpertuisplein groot succes</i>	31
Dienstverlening	34
Verbeteren dienstverlening	34
Huurdersprocessen	35
Klachten	35
Bewonersonderzoek	36
<i>Forse versnelling verduurzaming door ketensamenwerking</i>	37
Organisatie	40
Organisatieontwikkeling	40
Wendbaar en lerend: bouwen aan de toekomst	42
Relatiemanagement	45
Integriteit	45
Vertrouwenspersoon	45
Risicoparagraaf	46
Fraudeparagraaf	49
AVG en informatiebeveiliging	49
<i>Werken aan het welbevinden en de vitaliteit van medewerkers</i>	51

Financiën	54
Financieel beleid	55
Marktwaarde	56
Beleidswaarde	57
Bedrijfslasten	59
Financiële continuïteit	59
Jaarresultaat	61
Toekomstparagraaf	63
<i>'In veerkrachtige wijken staat de bewoner centraal'</i>	65
Jaarrekening	69
<i>Opereren op het scherpst van de snede</i>	134
Bijlagen	
Bijlage 1: Bestuursverklaring	138
Bijlage 2: Verslag van de Raad van Commissarissen	139
Bijlage 3: Nevenfuncties bestuur	151
Bijlage 4: ESG-rapportage	152
Controleverklaring	156



Woonpunt groeit door

Woonpunt heeft met 2024 een goed jaar achter de rug. We trokken de lijn die in voorgaande jaren is ingezet krachtig door. Woonpunt maakt steeds meer buiten het verschil en is goed in productie gekomen. Dat gebeurt zowel in de verduurzaming en grootschalige vernieuwing van delen van onze voorraad, als in het versterken van de leefbaarheid in onze buurten en wijken. Voor de toekomstige nieuwbouw legden we een goede basis voor de toepassing van industrieel bouwen. Hierbij geldt wel een winstwaarschuwing. Er wordt veel van corporaties gevraagd; daarom zoekt Woonpunt net als andere corporaties voor de opgaven waar ze voor staat de grenzen op van wat financieel mogelijk is. Dit vergroot de noodzaak om in de komende jaren nog scherper te sturen op de financiën. Tegelijkertijd vraagt het van de rijksoverheid inzet om te komen tot meer financiële investeringsruimte voor de periode na 2030.

Verduurzaming

Wij maakten in 2023 afspraken met vier bouwbedrijven over de seriematige aanpak van de 2800 woningen in ons bezit met een E-, F- of G-label. In 2024 leverde dit de eerste resultaten op. We schroeven de productie de komende jaren fors op. In een interview in dit jaarverslag vertellen we hoe we dit doen en welke voordelen de seriematige aanpak biedt. We sloten verder een samenwerkingsovereenkomst om bij mutatie per jaar 500 woningen te voorzien van zonnepanelen. Ook bij afschaffing van de salderingsregeling levert dit nog steeds een voordeel op voor huurders. Bovendien dragen we zo bij aan de noodzakelijke CO₂-reductie. Binnen onze eigen organisatie wordt 85% van onze CO₂-uitstoot veroorzaakt door ons vervoer. Om de uitstoot minimaal te halveren, zijn we in 2024 gestart met de vergroening van ons wagenpark.

Vernieuwing

Behalve in de verduurzaming hebben wij een grote opgave in het toekomstbestendig maken van onze bestaande voorraad. Ook daarin bereikten we in 2024 goede resultaten. In Maastricht leverden we na sloop/nieuwbouw een nieuw complex op in Malpertuis. De verhuur hiervan, zo kunnen we lezen in dit jaarverslag, verliep zeer succesvol. In Pottenberg begonnen we met de sloop/nieuwbouw van de Mammoetflat en het Poortgebouw. Net als in Malpertuis bouwen we hier onder meer woningen met een middenhuur terug.

In Heerlen formuleerden we een aanpak voor de Kasteelbuurt. U leest er meer over verderop in dit jaarverslag. In Slakhorst sloopten we na een zorgvuldig traject de eerste woningen. Voor de vernieuwing van Versiliënbosch nemen we meer tijd. Het gaat hier om zo'n 300 bewoners en we vinden het van groot belang dat een grote meerderheid van hen zich kan vinden in onze plannen. Het gaat hierbij ook om het behoud van de waardevolle historische elementen. De oude mijnkoloniën hebben een eigen karakter waaraan de bewoners trots ontlenen. Dat we erin slagen dat karakter te behouden, lieten we in 2024 zien bij de renovatie van 68 woningen in de Emmastraat in Heerlen.



Tweedeling

Bij de vernieuwing van onze voorraad investeren we ook in woningen met een middenhuur. Dat doen we om te komen tot een meer gemengde samenstelling van buurten. Hiermee willen we onder meer in Heerlen-Noord de draagkracht van nu kwetsbare buurten versterken. Verschillende van deze buurten dreigen door het ijs te zakken. Mantelzorg en burenhulp komen onvoldoende van de grond omdat bewoners alleen al grote moeite hebben zelf het hoofd boven water te houden. Een meer gedifferentieerde samenstelling van de bevolking kan deze buurten versterken. Door de overeenkomst die we in 2024 met de ING-bank sloten over de financiering van onze nieuwbouw in niet-DAEB, kunnen we de komende jaren onze ambities in de middenhuur ook waarmaken.

De andere kant van de medaille van meer differentiatie is dat we in de ‘betere’ wijken zoeken naar mogelijkheden om juist sociale huurwoningen toe te voegen. We zijn hierover in gesprek met de gemeenten zoals Eijsden-Margraten en met andere corporaties. Hiermee werken we aan het verkleinen van de ruimtelijke tweedeling: het moet niet zo zijn dat alleen de portemonnee bepaalt waar je kunt wonen.

Bouwstroom Limburg

Om tempo te maken en onze nieuwbouw betaalbaar te houden, zetten wij in op de toepassing van fabrieksmatige woningbouw. We startten in 2024 een samenwerking met vijf andere woningcorporaties om in de komende vier jaar samen 1500 prefabwoningen te bouwen. Onder de noemer Bouwstroom Limburg maakten we na een gezamenlijke aanbesteding afspraken met twee bouwers voor respectievelijk eengezinswoningen en appartementen. Om de productie echt op gang te brengen, pleiten wij voor de komst van een landelijk keurmerk voor conceptwoningen. Dit zou het proces van vergunningverlening bij gemeenten versnellen. Ook willen wij met gemeenten afspraken maken over de locaties voor deze woningen. Alleen dan is het mogelijk de woningfabriek optimaal te laten werken, zodat de woningen in een continue stroom van de lopende band rollen. Met de Bouwstroom kunnen we straks een groot deel van onze nieuwbouwopgave dekken. Voor specifieke projecten, die bijvoorbeeld om stedenbouwkundige redenen om maatwerk vragen, blijven we de traditionele aanpak volgen.

Domeinoverstijgend werken

Behalve aan de harde ‘stenenkant’ werkten we in 2024 ook aan zachte waarden. We breidden onze teams van bewonerskrachten uit naar Mariaberg, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld in Maastricht en Zeswegen in Heerlen. Het sterker maken van buurten vraagt echter meer dan de inzet van de bewoners. Wethouder Frans Bastiaens vertelt in dit jaarverslag hoe we samen met de gemeente Maastricht werken aan de veerkracht van de wijken Pottenberg en Nazareth. Een mooi initiatief was onder meer de inrichting van een van onze woningen in Nazareth tot tijdelijke dependance van het Fotomuseum aan het Vrijthof.

We werken ook met partijen in zorg, welzijn en onderwijs aan de versterking van buurten. In Maastricht ontwikkelen we met onder meer zorgorganisatie Envida een woonzorgzone rond het zorggebouw Herculeshof. We denken hierbij na over hoe we ontmoeting, mantelzorg en de bereikbaarheid van voorzieningen kunnen bevorderen. Hoe bouwen we aan een gemeenschap waarin de zorg betaalbaar blijft? Onze specifieke rol daarin is om ouderen te verleiden in de woonzorgzone te gaan wonen.

Heerlen-Noord

In het Nationaal Programma Heerlen-Noord werken we domeinoverstijgend samen aan een stevig programma om dit gebied een betere toekomst te geven. Eén van de problemen is de overconcentratie van goedkope, vaak slechte sociale en particuliere huurwoningen. Dit trekt vanuit het hele land kwetsbare woningzoekenden aan die goedkoop willen wonen. Samen kijken we naar hoe we deze toenemende concentratie van kwetsbare bewoners kunnen voorkomen. Behalve via de toevoeging van middenhuurwoningen kan dit ook via de woningtoewijzing. In 2025 onderzoeken we of we hierbij het motivatiemodel kunnen toepassen. Woningen worden dan niet alleen toegewezen op basis van wachttijd. Er wordt ook gekeken naar waarom woningzoekenden in een buurt willen wonen en of ze zich hiervoor willen inzetten.

Organisatie

In onze eigen organisatie is het gelukt om in 2024 ook de laatste vacante directeursfuncties in te vullen met vaste medewerkers. Het is goed om te zien dat we er ook in deze krappe arbeidsmarkt in slagen goede talenten aan ons te binden. Zo hebben we de stabiliteit van onze organisatie verder verhoogd. We ondervonden nog naweeën van de vervanging eind 2023 van ons ERP-systeem. Deze worden in 2025 aangepakt, waarna we kunnen werken aan het vergroten van onze digitale dienstverlening aan huurders. Dit alles wil niet zeggen dat onze organisatie nu volledig tot rust is gekomen. Dit zou ook niet goed zijn in een dynamische samenleving, waarin de snelle veranderingen steeds vragen om een adequate reactie.

Financiële grenzen

Bij alle opgaven die de corporaties in Nederland en ook wij de komende jaren moeten vervullen, past een winstwaarschuwing. We moeten ons hiervoor financieel tot het uiterste stretchen door steeds meer leningen af te sluiten. Dat kunnen we niet tot in lengte van dagen volhouden. Vanwege de lange voorbereidingstijd van bouwprojecten moeten wij nu al nadenken over hoe wij na 2030 onze opgaven kunnen blijven vervullen. Het is niet denkbeeldig dat we de handrem moeten aantrekken. Om dat te voorkomen, kan er worden gekeken naar meer ruimte in de financiële ratio's. Het ligt echter meer voor de hand te kijken naar het fiscale regime voor corporaties. De vennootschapsbelasting en daarbij toegepaste ATAD kost Woonpunt over enkele jaren tegen de tien miljoen euro. Het is zeer vreemd dat corporaties als niet-winstbeogende instellingen, die werken met huurdersgeld dat meteen wordt geïnvesteerd, fiscaal zo zwaar worden aangeslagen. Het is onontkoombaar dat dit op afzienbare termijn ter discussie wordt gesteld.

Gelet op de financiële positie van corporaties is het niet verstandig toe te geven aan de politieke druk om de sociale huren te bevriezen of verlagen. Ook wij ontkomen er, door alle prijsstijgingen, niet aan de huren te verhogen. Daarbij blijkt de huurquote de laatste jaren, ondanks de huurverhogingen, te dalen. Dat geeft helder aan dat de huurverhoging relatief gezien achterblijft bij de stijging van lonen en uitkeringen. Hetgeen overigens niet wegneemt dat bij Woonpunt de betaalbaarheid de komende jaren hoog in het vaandel blijft staan.

2025

Hoe dan ook is het voor ons noodzakelijk om de komende jaren financieel nog scherper aan de wind te varen. Om onze opgave zo lang mogelijk vol te houden, moeten we het vergrootglas leggen op onze manier van werken. Doen we alles op de meest efficiënte manier? Dat wordt één van onze grote uitdagingen voor 2025, naast de voortzetting van onze verduurzamingsopgave en de verdere invulling van onze rol in de versterking van buurten en de sociale cohesie daarin.

Meer bewegingsruimte

Al met al kan Woonpunt tevreden terugkijken naar 2024. We zitten op de lijn omhoog. Gelukkig krijgen corporaties tegenwoordig weer meer de ruimte om de dingen te doen die ze moeten doen. We kunnen weer meer aan de juiste knoppen draaien. Gelet op de grote opgaven waar ons land voor staat, verwacht de samenleving dat ook van ons.

Wim Hazeu,

bestuurder Woonpunt



WelZIJN

Woonpunt zorgt voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor mensen die dat nodig hebben. Maar om van een huis een thuis te maken, is meer nodig. Gezien worden door burens en zelf ook iets voor anderen kunnen betekenen, dragen bij aan een gevoel van thuis. Daarom willen wij bewoners en instanties verbinden, zodat mensen elkaar weten te vinden en ieders talenten worden ingezet. Onze leefbaarheidsinitiatieven dragen daaraan bij. Ook onze zorgvuldige woningtoewijziging draagt bij aan het versterken van onze buurten. We bewaken de balans door gebiedsgericht te werken, met persoonlijke aandacht en een sociaal incassobeleid voor huurders met beginnende betaalachterstanden. Zo weten we in de meeste gevallen ontruiming te voorkomen. In dit hoofdstuk leest u hoe we in 2024 hebben bijgedragen aan het welzijn van onze huurders.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Woonpunt bezit circa 13.600 zelfstandige DAEB-woningen. Op 31 december 2024 werd 74,2% van het zelfstandig DAEB-bezit verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43) en 10,7% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 697,07). Dat brengt het totaal op 84,9%, waarmee Woonpunt op portefeuilleniveau ruimschoots voldoet aan de lokale prestatieafspraken van 80%.

Voor de totale portefeuille geldt dat Woonpunt circa 16.200 woningen (inclusief niet-DAEB, woonwagens, standplaatsen en collectieve contracten) bezit, waarvan 73,3% onder de eerste aftoppingsgrens en 9,4% onder de tweede.

De afgelopen jaren waren moeilijk voor veel gezinnen. De coronapandemie en de oorlog in Oekraïne leidden tot hogere prijzen voor energie en de dagelijkse boodschappen. De overheid

schoot veel mensen te hulp met inkomensondersteunende maatregelen en een gematigd huurbeleid. Deze maatregelen hebben zijn vruchten afgeworpen.

In 2024 is de koopkracht voor de meeste huishoudens erop vooruitgegaan. Uit het onderzoek van Nibud: *“Geldzaken in de praktijk 2024”* blijkt dat 42% van de huishoudens makkelijk tot zeer makkelijk kan rondkomen, terwijl dat in 2018 nog 34% procent was.

Tegelijkertijd geldt dit niet voor bijna een derde van de mensen. Zij hebben moeite om balans te houden tussen inkomsten en uitgaven. Met name jongvolwassenen tot 30 jaar en mensen met een laag en/of wisselend inkomen hebben hiermee te maken. Onduidelijkheid over het recht op toeslagen, hoge woonlasten, onvoldoende grip op energiekosten en beperkte mogelijkheden om een buffer op te bouwen, maken dat deze groepen kwetsbaar blijven.

Het Nibud ziet de energietransitie als de grootste uitdaging voor de bestaanszekerheid van onze huishoudens. Ook daarom blijven we ons als corporatie inzetten om de woonlasten van onze huurders te verbeteren. Dit doen we niet alleen door het betaalbaar houden van de huurprijzen, maar ook door te investeren in onze woningen en de kwaliteit en de energetische prestatie te verbeteren. Tot slot pakken we ook onze rol om alert te zijn op beginnende betaalachterstanden bij onze huurders en zoeken we naar maatwerkoplossingen om grote problemen te voorkomen.



Huurverhoging

De maatschappij en de politiek vragen veel van woningcorporaties. Zo hebben we een forse opgave in het verbeteren van de kwaliteit en energieprestatie van de woningen. Tegelijk blijven voor ons de kosten stijgen. Om onze forse opgave te kunnen realiseren, voerden we in 2024 de maximale huurverhoging door binnen de wettelijke kaders.

In het huurbeleid van Woonpunt is afgesproken dat we binnen de wettelijke kaders een reële huur vragen daar waar dat kan. Daar waar dat nodig is, vragen we een lagere huur. Op deze manier brengen we balans tussen onze opbrengsten en kosten. Ook voor 2024 was de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op de CAO-ontwikkeling minus 0,5%. Voor Woonpunt betekende dit een huurverhoging op individueel woningniveau van 5,48% voor het sociale segment en voor niet-DAEB van 5,5%. We voerden geen inkomensafhankelijke huurverhoging door.

Ontwikkelingen

We zagen in 2023 de actieve wachttijd voor een sociale huurwoning in alle gemeenten toenemen. In 2024 werd deze trend voortgezet van gemiddeld 20 naar 25 maanden. Er zijn steeds meer mensen die een woning willen huren, terwijl ons aanbod van vrijkomende woningen op korte termijn door sloop in herstructureringswijken licht daalt. Daarnaast neemt het aantal mensen uit aandachtsgroepen toe en komen er ook meer woningzoekenden die geen plek vinden in de koop- of vrije huursector. Voor deze laatste groep is de toename in de middenhuurwoningen, die via het direct-te-huurmodel worden geadverteerd, positief.

Om doorstroming te stimuleren, is in 2024 een plan opgesteld voor een pilot met oudere huurders. Door hen voorrang te verlenen en ze te ondersteunen bij het verkrijgen van een voor hun leeftijd meer passende woning, komen meer woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen of stellen. We verwachten dat deze pilot in het tweede kwartaal van 2025 kan starten.

Ook is een initiatief ontwikkeld om huurders die een kamer in hun woning over hebben, in contact te brengen met jonge mensen zoals studenten. Onder de noemer 'Hospi Housing' is dit idee door de gemeente Maastricht afgelopen jaar al omarmd binnen de koopsector. De corporaties gaan hier in 2025 verder mee aan de slag om huurders daarvoor te enthousiasmeren. Dit kan een bescheiden bijdrage leveren aan de woningvraag én het kan de sociale samenhang versterken.

Binnen Thuis in Limburg is besproken of ruiling mogelijk is, waarbij woningzoekenden met elkaar in contact komen en de mogelijkheid tot onderling ruilen bespreken. Door de corporaties zijn vooraf duidelijke voorwaarden gesteld waaraan de ruil dient te voldoen. Bij een match kan de ruilaanvraag formeel aan de betreffende corporatie worden voorgelegd.

Woningtoewijzing

Ook in 2024 bood Woonpunt weer alle vrijkomende woningen aan via Thuis in Limburg; in totaal 950 woningen. Hiervan werd 70% geadverteerd via inschrijfduur, loting of direct-te-huur en werd 30% bemiddeld aan specifieke aandachtsgroepen.

Wat betreft huisvesting van aandachtsgroepen bemiddelde Woonpunt 174 woningen over alle gemeenten, waarvan 71 woningen werden toegewezen aan statushouders, 40 aan woningzoekenden met sociale urgentie en 63 woningen aan cliënten, die vanuit een intramurale setting via het Loket Housing instromen in een zelfstandige woning.

Op basis van de actuele huur werd 54% van deze woningen verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43) en 17% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 697,07).

Statushouders

In 2024 heeft Woonpunt iets meer woningen toegewezen aan statushouders dan in 2023. Ondanks de inspanningen zijn in sommige gemeenten de taakstellingen net niet gehaald. Belangrijke knelpunten daarbij zijn een lage mutatiegraad en het beperkt aantal woningen dat voldoet aan huisvesting van alleenstaanden en grote gezinnen. Door technische werkzaamheden is een behoorlijk aantal woningen bovendien net over het jaar heen getild.

Daarnaast merken we dat het plaatsen van statushouders in wijken ook zijn grenzen kent, vooral in kleine gemeenten en wijken met veel sociale woningbouw. We blijven daarbij oog hebben voor de sociale cohesie.

Loket Housing

Begin 2024 is een centraal toegangsloket Housing voor heel Zuid-Limburg geopend: een samenwerkingsverband tussen gemeenten, corporaties en grote zorginstellingen zoals Mondriaan en Levanto. Hier kunnen mensen vanaf 18 jaar terecht die een huisvestingsvraag in combinatie met een begeleidingsvraag hebben. Het loket biedt meerdere mogelijkheden die zijn afgestemd op de kenmerken van de uitstromende doelgroep.

Er is hard gewerkt om dit loket succesvol te maken. Het is inmiddels mogelijk om over gebieden heen te werken en kleine gemeenten doen nu ook mee. Vanaf 1 januari 2025 zijn in Maastricht alle producten beschikbaar die loket Housing aanbiedt.

Ín Parkstad is een start gemaakt met Housing Justitieel, ter vervanging van de Van der Staay woningen in Parkstad en de driepartijencontracten met het Zorg- en Veiligheidshuis in Maastricht. De pilot van Housing Justitieel is in Parkstad opgestart met tien woningen, waarbij Woonpunt twee doorstroomwoningen levert.

Sociale urgentie regeling

In 2024 is de sociale urgentieregeling van Heerlen ook in Maastricht geïmplementeerd met duidelijke kaders voor een aanvraag. Een onafhankelijke urgentiecommissie beoordeelt deze aanvraag. Nu de voorwaarden ook in Maastricht zijn aangescherpt, zien we daar een aanzienlijke daling van het aantal te plaatsen (sociaal) urgent woningzoekenden. Het streven is om in 2025 deze regeling ook in de Westelijke Mijnstreek in te voeren.

Herstructurering

Er is veel inspanning geleverd om bewoners naar een passende woning te verhuizen bij projecten waar sloop gaat plaatsvinden. In Versiliënbosch, Slakhorst en projecten als Paadweg, Emmastraat, Biedermeier en Kasteelbuurt hebben we ruim tweehonderd bewoners hierbij kunnen begeleiden.

Daarnaast hebben we vooral in Maastricht bij nieuw opgeleverde of gerenoveerde projecten actief gestuurd op een evenwichtige samenstelling van buurten. In nauw overleg met verhuurconsulenten en wijkverbinders zijn de plaatsingsmogelijkheden van aandachtsgroepen bekeken. Hierdoor ontstond aan de voorkant al een mooie mix in een complex. Hoe dit doorwerkt gaan we de komende jaren monitoren, zodat we de inzichten bij de nieuwbouw in de komende jaren kunnen benutten.

Verhuur via zorgpartijen

In het hele werkgebied van Thuis in Limburg bestaan er afspraken tussen zorgpartijen en corporaties over wachtlijstbeheer van woningen. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen die soms ‘aanleunen’ tegen een intramurale locatie, om geclusterde woningen, of om ‘gespikkeld’ wonen in een wijk of kern, waarbij mensen met en zonder zorgvraag samenwonen in complexen.

Mensen blijven steeds langer thuis wonen en zwaardere vormen van zorg worden vaker thuis geleverd. Zorgpartijen en corporaties zijn samen op zoek naar hun rol om dit zo goed mogelijk te faciliteren. Zo heeft een werkgroep vanuit corporaties en zorgpartijen, bestaande uit Woonpunt, Wonen Limburg, Proteion en Envida, een voorstel gedaan om te komen tot uniform en transparant ‘wachtlijstbeheer’ vanuit Thuis in Limburg. Na goedkeuring door het bestuur is de implementatie van het voorstel in het tweede kwartaal van 2025 gepland.

Studenten

Woonpunt heeft 389 studentenwoningen aangeboden via Maastricht Housing, een service center waar studenten die studeren aan de Universiteit of Hogeschool in Maastricht op vrijkomende kamers kunnen reageren.

In 2023 is het besluit genomen dat de drie Maastrichtse corporaties hun krachten bundelen op het gebied van de verhuur van studentenwoningen. In 2024 is het proces en de automatisering hierop aangepast. Per 1 oktober zijn we live gegaan. In januari 2025 starten we met de verdere verkenning om op het gebied van sociaal beheer meer met elkaar te gaan samenwerken.

Sociale incasso

Ook in 2024 stond de mensgerichte benadering bij betalingsproblemen centraal. Met de implementatie van het aanvullende systeem Mind2Pay worden zoveel mogelijk taken automatisch uitgevoerd, waardoor er meer tijd en aandacht is vrijgekomen voor persoonlijk contact met huurders die dat nodig hebben. Bij huurachterstanden kijken we niet alleen naar de cijfers, maar vooral naar de mensen erachter. Met een empathische benadering en door alert te zijn op beginnende betaalachterstanden, zoeken we naar maatwerkoplossingen om grote financiële problemen en huisuitzettingen door betaalachterstanden te voorkomen. We werken daarbij nauw samen met maatschappelijke partners en gemeenten. Zo kunnen we niet alleen financiële problemen aanpakken, maar ook eventuele sociale en mentale aandachtspunten signaleren.

Slimme tool om betalingsproblemen te voorkomen

DatGeldtvoorMij.nl is de website van de zogenaamde Voorzieningswijzer: een praktisch hulpmiddel voor huurders om inzicht te krijgen in hun financiële situatie en optimaal gebruik te maken van beschikbare voorzieningen, zoals het aanvragen van toeslagen, subsidies en gemeentelijke regelingen. Door het gebruik van de VoorzieningsWijzer kunnen huurders soms wel honderden euro's per jaar besparen.

Mensen kunnen zelf een online check doen of met hulp van een adviseur. De adviseurs voeren proactief het gesprek met huurders over eventuele maatwerkoplossingen en het invullen van de VoorzieningsWijzer. Deze adviseurs zijn werkzaam bij de betrokken welzijnsorganisaties Trajekt en Alcander of bij de aangesloten woningcorporaties, waaronder Woonpunt. In 2024 hebben wij 12 medewerkers opgeleid tot gecertificeerd adviseur.

Gemeente Maastricht: gemiddeld € 684 voordeel per huishouden

In Maastricht zijn 422 online checks gestart, waarvan er 64 samen met een gecertificeerd adviseur Voorzieningswijzer zijn ingevuld. Dit heeft geleid tot een gemiddeld financieel voordeel van € 684 per huishouden. In Maastricht zijn de regelingen van Voedselbank, Tegemoetkoming premie aanvullende zorgverzekering en Volwassenenfonds Sport & Cultuur het meest benut.

Gemeente Heerlen: gemiddeld € 444 voordeel per huishouden

In Heerlen zijn 626 online checks gestart, waarvan er 62 met persoonlijke begeleiding door een gecertificeerd adviseur Voorzieningswijzer zijn ingevuld. Dit leverde een gemiddeld voordeel op van € 444 per huishouden. Vooral Vincentiusvereniging Heerlen (armoedebestrijding en persoonlijke hulpverlening), Bibliotheek Heerlen en Bijzondere Bijstand werden benut in Heerlen.

Hieruit blijkt dat slimme hulpmiddelen en persoonlijke ondersteuning een wezenlijk verschil maken. Daarom blijven we ook in 2025 bijdragen aan het perspectief bieden op een financieel gezondere toekomst en het voorkomen van betalingsproblemen.

Ontruiming voorkomen

Persoonlijke aandacht en maatwerkoplossingen maken het verschil. Door oprechte aandacht te geven en perspectief te bieden, konden we 27 van de 39 aangezegde ontruiming voorkomen. In veel gevallen is dit gelukt door het treffen van betalingsregelingen, het inschakelen van bewindvoering of door intensieve samenwerking met hulpverleningsinstanties. Onze incassomedewerkers blijven ook bij een dreigende ontruiming aanwezig om alsnog in gesprek te gaan en afspraken te maken.

Alleen wanneer een huurder langdurig onbereikbaar is, niet meer in de woning verblijft of ernstige overlast veroorzaakt in combinatie met een huurachterstand, is een ontruiming onvermijdelijk. In 12 gevallen vond alsnog een ontruiming plaats. In enkele gevallen was de huurder al geruime tijd vertrokken. Overige ontruiming waren het gevolg van psychische problematiek waarbij ook hulpverlening niet tot een oplossing kon komen of speelden ernstige overlast en illegale activiteiten een rol, zoals geweldsdelicten, prostitutie en drugs.

Woonpunt blijft zich inzetten om huurders in kwetsbare situaties te ondersteunen en ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. Onze ervaringen in 2024 tonen aan dat aandacht, begrip en samenwerking met partners essentieel zijn om huurders een stabiele woonomgeving te bieden.

Leefbaarheidsinitiatieven

Samen sta je sterker en kom je verder. Wij verbinden mensen, maken ontmoeten mogelijk en spreken de kracht van bewoners aan. Daarom hebben we onze bewonerskrachtenteams verder uitgebreid samen met collega-corporaties. In totaal zijn 4 nieuwe teams gestart. Daarmee komen we uit op een totaal van 16 teams, die actief zijn in Maastricht, Heerlen en Hoensbroek. De komende jaren blijven we inzetten op het actief werven van bewonerskrachten, waarbij we oog hebben voor de interesses en talenten van de teams, zodat zij zelf het verschil kunnen blijven maken in hun eigen buurt.

Pop-up museum

De eerste editie van het buurtfotografiemuseum in Nazareth was een feit. In samenwerking met bewoners, het Fotomuseum aan het Vrijthof en de gemeente Maastricht gaven we een uniek inkijkje in het dagelijks leven van echtpaar Braken. Hiermee hebben we ontmoeting en verbinding in de wijk gestimuleerd. Met circa 440 bezoekers – van wijkbewoners en professionals tot studenten en geïnteresseerden uit andere gemeenten – was het museum een groot succes.

Meet & Greet

Om onze bewoners beter te leren kennen, organiseren we Meet & Greets in onze buurten. Tijdens deze bijeenkomsten staan we op een centrale plaats in de buurt of in het gebouw. Bewoners kunnen ons vertellen wat er speelt in hun buurt. De informatie die we hier verzamelen stelt ons in staat om onze dienstverlening te verbeteren. In 2024 vonden 5 Meet & Greets plaats. De Meet & Greets laten zien dat het ontmoeten van bewoners tijd vraagt. Ook blijft het niet bij een eenmalige actie en vraagt het tijd van onze medewerkers om bewoners en de buurt te leren kennen.

Week tegen Eenzaamheid

Eenzaamheid komt steeds vaker voor. Bij oudere mensen, maar ook bij jongeren. Daarom is dit een van de thema's waarvoor Woonpunt in 2024 aandacht had. Op die manier dragen we bij aan de leefbaarheid in onze buurten. Tijdens de Week tegen Eenzaamheid eind september organiseerden we samen met onze partners in de wijk een buurtbingo bij drie complexen in Meerssen, Margraten en Sittard. En dat zorgde voor ontmoeting en verbinding.

Gebiedsgericht werken

Woonpunt bouwt aan buurten waar mensen zich thuis voelen en van betekenis kunnen zijn. Dat doen we door integraal samen te werken aan ontwikkelingen in de buurt. Na twee jaar gebiedsgericht werken hebben we de organisatie van de gebiedsteams van Woonpunt geëvalueerd: kunnen we nóg meer impact maken in de buurt?

We constateerden dat er relatief veel aandacht van onze medewerkers gaat naar het ‘brandjes blussen’ en nog onvoldoende aandacht naar het proactief samenwerken rondom de vraag: wat heeft deze buurt nodig en hoe kunnen wij daar samen met bewoners en partners in de wijk aan bijdragen?

In 2025 voeren we een aantal verbeteringen door die de integrale samenwerking in de buurten gaat versterken, zodat er meer capaciteit en aandacht gaat naar het daadwerkelijk bouwen aan buurten. We noemen deze beweging gebiedsgericht werken 2.0.



Nieuwe duurzame en veilige toekomst voor Kasteelbuurt in Hoensbroek

De gemeente Heerlen en Woonpunt werken samen aan een nieuwe toekomst voor de Kasteelbuurt (in de volksmond de ‘Kasteelkolonie’) in Hoensbroek. In 2024 formuleerden ze de uitgangspunten voor de vernieuwing van deze sociaaleconomisch kwetsbare en geïsoleerd liggende buurt. Van de 106 woningen worden er 38 gesloopt en 68 verduurzaamd en gerenoveerd. Er komen verder nieuwe woningen die moeten zorgen voor meer differentiatie in de buurt. Koen Nijssen, projectontwikkelaar bij Woonpunt, en Tom Bindels, strategisch projectleider Sociaal Veilig bij de gemeente Heerlen, vertellen waarom deze aanpak nodig is en welk zorgvuldig proces hieraan vooraf ging.

De Kasteelbuurt is een focusgebied en valt sinds 2021 onder de aanpak ‘Sociaal Veilig’, één van de interventies op het gebied van veiligheid binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Wat houdt dat in?

Tom: ‘In Sociaal Veilig werken de gebiedsregisseurs en regisseurs veiligheid van de gemeente Heerlen integraal samen met de maatschappelijke partners – woningcorporaties, politie, handhaving, GGD en maatschappelijk werkers – aan de leefbaarheid en veiligheid van de wijken in Heerlen-Noord. Het betreft een combinatie van handhaving en preventie, en van gebiedsgericht werken en een persoonsgerichte aanpak. Feitelijk dus van zorg en veiligheid. De partijen komen wekelijks samen in afwisselend twee overleggen. Het leefbaarheidsoverleg richt zich op zaken in de buitenruimte, vóór de voordeur dus. Dan gaat het vooral over handhaving en de aanpak van overlast op straat, maar ook over het ondersteunen van buurtinitiatieven. Daarnaast is er het casuïstiekoverleg over problemen van individuele huishoudens achter de voordeur. Daar staat de zorg voorop. Vier focusgebieden krijgen binnen Sociaal Veilig extra aandacht, waaronder de Kasteelbuurt. Het is een kwetsbare buurt met veel sociale problemen. Er hing lange tijd ook een cultuur van een vrijplaats. Conflicten loste men liever zelf op; men stapte daarvoor zeker niet naar de overheid. Uiteindelijk hebben we met de aanpak Sociaal Veilig op ongeveer 40 adressen inzet gepleegd. Waarbij dan regelmatig blijkt dat achter bijvoorbeeld overlast een zorgproblematiek speelt. In Sociaal Veilig pakken we beide zaken tegelijk aan.’

Koen: ‘Wat hierbij ook een grote rol speelt, is dat de buurt afgesloten ligt van de rest van Hoensbroek. Als je er niet hoeft te zijn, kom je er niet. En er zijn nagenoeg alleen sociale huurwoningen in de laagste huurprijscategorie. Mede daardoor is er relatief veel instroom van woningzoekenden van buiten. Nieuwkomers worden in het algemeen niet verwelkomd in de buurt. Afgelopen jaar nog leidde dat ertoe dat bij mensen de ruiten werden ingegooid of intimiderende leuzen op de ramen of muren werden geschilderd. De helft van de bewoners verhuist ook weer binnen vijf jaar. Dat versterkt de kwetsbaarheid van de buurt.’



Heeft de aanpak Sociaal Veilig veel opgeleverd in de Kasteelbuurt?

Tom: 'Wel in de zin dat bewoners meer vertrouwen hebben gekregen in de overheid en de instanties die in de buurt werken. Notoire overlastadressen zijn aangepakt en in de openbare ruimte zijn interventies gepleegd. Ook hebben we meer inzicht gekregen in de dynamiek in de buurt en de problemen die achter de voordeur leven.'

Koen: 'Maar nog niet genoeg in de zin dat nieuwkomers zich welkom voelen en de buurt echt leefbaar en veilig is voor iedereen. Daarom zijn we samen gaan zoeken naar een duurzamere oplossing. Hoe kunnen we van de Kasteelbuurt, na alle goede initiatieven die al zijn genomen, een plek maken waar iedereen fijn kan wonen? Daarvoor hebben we in 2024 uitgangspunten geformuleerd die we nu samen verder uitwerken in een concreet plan.'

Wat zijn de uitgangspunten voor vernieuwing van de Kasteelbuurt?

Koen: 'We hebben onderzoek gedaan naar onder meer de bouwtechnische staat en de cultuurhistorische elementen. Daarnaast hebben we scenario's ontwikkeld en een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse uitgevoerd. Wat zijn de kosten voor de maatschappij, voor Woonpunt en voor de bewoners en de buurt in de verschillende scenario's? Dan gaat het om de kosten van zorg tot en met onderhoud, handhaving en schuldhulpverlening. Het scenario dat het beste uitpakt, is een combinatie van sloop, renovatie/verduurzaming en nieuwbouw. We slopen de 38 woningen aan de Markgravenstraat. Niet alleen vonden hier de meeste illegale activiteiten plaats, de woningen sluiten de buurt ook af van de Parkstadroute die er vlak langs loopt. Sloop maakt de buurt veel opener. De overige 68 woningen in de Kasteelbuurt gaan we renoveren en verduurzamen. En we voegen nieuwbouw toe voor nieuwe doelgroepen, waarbij we denken aan senioren en mensen die een woning zoeken in een andere prijs categorie dan sociale huur. Zo vergroten we de differentiatie en daarmee ook de draagkracht in de buurt.'

Tom: 'Ook een CPTED-analyse speelde een grote rol in het formuleren van de uitgangspunten voor vernieuwing van de Kasteelbuurt. CPTED staat voor Crime Prevention Through Environmental Design. Dan onderzoek je hoe de fysieke omgeving de veiligheid, de leefbaarheid en het sociaal functioneren van een buurt beïnvloedt. De analyse maakte duidelijk dat we de Kasteelbuurt alleen duurzaam kunnen verbeteren en veiliger en leefbaarder maken door met een fysieke ingreep het gesloten karakter te doorbreken.'

Hoe gaat het nu verder met de Kasteelbuurt?

Koen: 'In januari 2025 hebben we de bewoners van de Markgravenstraat geïnformeerd over de sloop van hun woningen. Dat heeft weinig verzet opgeleverd. Veel bewoners vinden zelf ook dat de woningen te slecht en te klein zijn. Zij worden met een sociaal plan op een zorgvuldige manier geholpen aan een nieuwe woning. Intussen gaan we samen met de gemeente de uitgangspunten uitwerken in een concreet plan. Belangrijk daarbij is ook dat we de cultuurhistorische waarde van de buurt, waarin principes van de Amsterdamse School zijn toegepast, zoveel mogelijk willen behouden en waar mogelijk met details in de nieuwbouw terugbrengen. De zittende bewoners spelen in dit proces een belangrijke rol. Maar ook de nieuwe bewoners willen bij de aanpak betrekken.'

Al met al een goede samenwerking dus tussen de gemeente en Woonpunt.

Tom: 'Zeker. Op alle niveaus is er sprake van korte lijntjes en weten we elkaar goed en snel te vinden. Van het uitvoerend tot en met het beleids- en bestuurlijk niveau.'

Koen: 'Maar dat moet ook. De leefbaarheidsproblematiek in buurten zoals de Kasteelbuurt kunnen de corporaties niet alleen oplossen. En de gemeente kan dat ook niet. Er is echt sprake van een gezamenlijke opgave.'



VoorMORGEN

Samen met bewoners en partners bouwen we aan veerkrachtige wijken. Voor jong en oud en voor verschillende soorten huishoudens, met een evenwicht tussen ‘vragers’ en ‘dragere’. Dat doen we onder meer door renovatie- herstructurerings- of nieuwbouwprojecten. Een deel van die nieuwe woningen realiseren we via conceptbouw. Daarnaast verbeteren we onze huidige woningen via planmatig onderhoud, zodat er minder energie nodig is om comfortabel te wonen. Tot slot streven we naar duurzame bedrijfsvoering, met aandacht voor verbinding, ketensamenwerking en slagvaardig werken. Zo blijven we bouwen aan een betere wereld voor morgen, waarin duurzaamheid en sociale verantwoordelijkheid centraal staan. De thema's Environmental, Social en Governance maken steeds nadrukkelijker deel uit van onze bedrijfsvoering. Vandaar dat we dit jaar zijn gestart met een eerste aanzet voor een ESG-rapportage, te vinden in de bijlagen.

Klaar voor de toekomst

In 2024 zetten we grote stappen om onze woningportefeuille duurzamer en moderner te maken. Via seriematige en reguliere verduurzamingsprojecten zorgden we voor comfortabelere woningen met lagere energierekeningen. Onder meer door het aanbrengen van spouwmuurisolatie, HR++-glas, dakisolatie en mechanische ventilatie. Aanvullend startte Woonpunt in 2024 een project om jaarlijks zonnepanelen bij 500 woningen te installeren. Dit verlaagt de energiekosten voor huurders en draagt bij aan de energietransitie. Dit voeren we uit met twee vaste partners: Pex Solar en Kemkens Solar. Afgestemd op onze toekomstplannen en op gepland groot onderhoud aan daken, wordt bepaald welke woningen in aanmerking komen voor plaatsing van zonnepanelen. Ook de ligging van een woning ten opzichte van de zon is van invloed. Als uit onderzoek blijkt dat de woning geschikt is, wordt de interesse bij de huurder gepeild.

Seriematig verduurzamen

In 2023 zijn we gestart met een project om circa 2800 woningen met een energielabel E, F en G te verbeteren naar energielabel A. Een investering van ruim € 200 miljoen. Uiterlijk eind 2028 moet deze verduurzamingsopgave zijn afgerond, naast onze reguliere investeringsactiviteiten. Dit doen we onder de noemer 'Samen Duurzaam Vooruit' met onze partners Caspar de Haan Onderhoud & Renovatie, Maasveste Berben Bouw en Smeets en Van Wijnen. In oktober was de officiële kick-off waarbij gezamenlijk het startsein werd gegeven met een bezoek aan de eerste vier verduurzamingsprojecten in Maastricht: André Severinweg, Schalmeistraat/Rhapsodiestraat, Meerssenerweg en Overste Senecalstraat. Bij deze grootschalige verduurzaming richten we ons voornamelijk op de buitenschil van de woningen. Denk hierbij aan het isoleren van de spouwmuren, het plaatsen van kozijnen met HR++-glas en het verbeteren van de dak- en vloerisolatie. In 2024 zijn 157 woningen verduurzaamd. In 2025 verwachten we ruim 800 woningen te gaan verduurzamen.

Differentiatie woningaanbod

Woonpunt werkt aan gedifferentieerde wijken met een betere mix van sociale en middenhuur woningen en (goedkope) koopwoningen. Op basis van het portefeuilleplan 2024-2033 voegen we de komende 10 jaar circa 250 woningen toe aan het middenhuursegment. Zo vergroten we de slaagkans voor de middeninkomens op het vinden van een woning en binden we ook deze groep aan onze wijken. Het merendeel van de toevoegingen realiseren we door DAEB-woningen te slopen en vervangende nieuwbouw in het middenhuursegment terug te bouwen. In 2024 heeft Woonpunt 16 sociale huurwoningen in Mariaberg overgeheveld naar het middenhuursegment, waardoor de wijk verder differentieert.

Zorggeschikt maken

Ook bewoners met een zorgvraag zijn van betekenis in onze buurten. We willen dat zij er zich thuis voelen. Daarvoor creëren wij de randvoorwaarden, samen met onze partners. Zo voegen we nieuwbouwwoningen toe die levensloopbestendig zijn of rollatorgeschikt (BAT 2 score). Daarmee is straks minimaal een derde van onze nieuwbouw geschikt voor ouderen. Bovendien voldoen we altijd aan de toegankelijkheidseisen. In 2024 realiseerde Woonpunt 61 levensloopbestendige woningen.

In het herijkte portefeuilleplan 2024-2033 zijn extra middelen gereserveerd voor het preventief zorggeschikt maken van onze huidige woningvoorraad. Denk hierbij onder meer aan het ophogen van galerijen, het plaatsen van deurdrangers en aanpassingen aan de ingang om de toegankelijkheid van de woningen te verbeteren.

In 2024 hebben we onze opgave op het gebied van zorg vooral gerealiseerd door middel van nieuwbouw. In ons bestaand bezit hebben we via 250 woonwensen gezorgd voor het aanbrengen van verhoogde toiletten, drempelhulpen, extra trapleuningen en beugels. Daarnaast maakten we woningen zorggeschikt. We pasten woningen aan met bredere deuren, trapliften en slimme technologieën om mantelzorg eenvoudiger te maken. Zo helpen we huurders om langer zelfstandig thuis te wonen.

Ook troffen we voorbereidingen en reserveerden budget voor een woon-zorgzone in Daalhof in Maastricht. De Herculeshof fungeert als centrum van de woon-zorgzone met ruimte voor formele en informele zorg, ontmoeting en een toegankelijk en duurzaam gebouw.

Brandveiligheid

In 2024 is Woonpunt een samenwerking aangegaan met GBB. Zij kregen opdracht de brandveiligheid van de gemeenschappelijke ruimten in onze wooncomplexen in kaart te brengen en een plan van aanpak te maken voor het realiseren van scootmobielstallingen. Dit alles met het oog op het welzijn en de veiligheid van onze bewoners.

Conceptbouwen

Met de toenemende druk op de woningmarkt moeten er in hoog tempo nieuwe, betaalbare huurwoningen worden bijgebouwd. Daarom heeft Woonpunt de krachten gebundeld met HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Servatius en Maasvallei. Onder de noemer Bouwstroom Limburg bouwen we tot en met 2028 samen 1.500 huurwoningen met hoge duurzaamheids- en circulariteitseisen. Bouwbedrijf Jongen bouwt 750 grondgebonden woningen en Heijmans Woningbouw bouwt 750 appartementen. Door samen conceptwoningen in te kopen, kunnen we meer woningen realiseren tegen lagere kosten, waardoor meer huishoudens een betaalbare huurwoning kunnen krijgen.

Daarnaast ondertekende Woonpunt in 2024 een samenwerkingsovereenkomst met Fijn Wonen voor de bouw van 41 levensloopbestendige conceptwoningen in Hoensbroek en Maastricht, ideaal voor ouderen en mensen met een zorgvraag. We gebruiken hiervoor snelle, innovatieve bouwmethoden die betaalbaar en flexibel zijn voor verschillende bewonersgroepen.

Erfgoed

Woonpunt heeft woningen met een waardevolle historische identiteit. We voelen ons verantwoordelijk voor het behoud van die identiteit. Daarom combineren we renovatie met erfgoedbehoud als dat technisch en financieel haalbaar is. In 2024 deden we dat bijvoorbeeld in de Maastrichtse wijk Caberg. Daar kregen historische woningen dakisolatie en HR++ glas, zonder de unieke uitstraling van de wijk aan te tasten. Deze renovatie leverde niet alleen energielabel A-woningen op, maar ook 1.190 gedoneerde bomen voor Staatsbosbeheer. Hiermee versterken we onze bijdrage aan een groenere leefomgeving.

Naast de architectonische kwaliteit, is ook de stedenbouwkundige structuur en de kwaliteit van de openbare ruimte van belang in historisch waardevolle wijken. Daarom moeten ook de gemeenten en waar nodig de provincie hun verantwoordelijkheid nemen. Door extra te investeren in erfgoed, wordt de identiteit van deze wijken gekoesterd. Dat draagt bij aan de trots van bewoners en het gevoel van thuis zijn in de buurt.

Renovatie, sloop en nieuwbouw

In 2024 zijn 108 gerenoveerde woningen opgeleverd, waarvan 91 in Maastricht en 17 in Hoensbroek. Er liepen meer renovatieprojecten, die in 2025 opgeleverd worden. In totaal werden 238 woningen gesloopt. Als het gaat om nieuwbouw leverde Woonpunt 61 woningen op: 59 appartementen aan het Malpertuisplein in Maastricht en 2 woningen voor de Buurtbrök van Trajekt, allemaal levensloopbestendig. Daarmee hebben wij onze voorgenomen plannen waargemaakt. Woonpunt heeft een relatief oude woonvoorraad, wat vraagt om extra inspanningen om toekomstbestendig te worden en bewoners hier actief bij te betrekken. In 2024 kregen 5 gebieden in Heerlen en Maastricht vanuit dat oogpunt extra aandacht: Slakhorst, Versiliënbosch, Nazareth, Pottenberg en Kasteelbuurt.

Slakhorst

De Hoensbroekse wijk Slakhorst is een van de grotere herontwikkelingsopgaven binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Omdat de woningen niet meer gerenoveerd kunnen worden, is gekozen voor nieuwbouw. Woonpunt bouwt 147 duurzame nieuwbouwwoningen in Slakhorst, waaronder verschillende soorten gezinswoningen en seniorenwoningen (levensloopbestendig). Dat gebeurt in de oorspronkelijke stijl van architect Jan Stuyt. Karakteristieke elementen worden zo natuurgetrouw mogelijk teruggebracht. Alle nieuwbouwhuizen hebben straks minimaal energielabel A+++, zonnepanelen en een warmtepomp. Bovendien wordt de wijk volledig gasloos. Samen met de gemeente Heerlen vertaalden we de visie in een concreet en breed gedragen plan. In 2024 werd het startsein gegeven voor de sloop van de eerste woningen. In het najaar van 2025 start de bouw van de eerste 124 woningen. Het totale project wordt eind 2027 opgeleverd.

Versiliënbosch

De 293 woningen in Versiliënbosch in Heerlen zijn toe aan vernieuwing vanwege technische en vochtproblemen. Op basis van uitgebreide onderzoeken bleek sloop en duurzame nieuwbouw de beste oplossing, rekening houdend met het historische karakter en de sociale cohesie in de buurt. Veel bewoners maakten gebruik van de mogelijkheid om onder de voorwaarden van het sociaal plan de wijk te verlaten. Begin 2024 ontstond bij een deel van de bewoners verzet tegen de sloopplannen. De ideeën van die actiegroep zijn – net als de inbreng van andere belanghebbenden – meegenomen in de nota van uitgangspunten, die door het Heerlense College van B&W werd goedgekeurd. In deze nota staat onder meer dat Woonpunt laat onderzoeken of beeldbepalende woningblokken gerenoveerd kunnen worden of dat de gevels behouden kunnen blijven. In 2024 richtten de leden van de actiegroep een Bewoners Commissie op met steun van de Woonbond. Dit als aanvulling op de Bewoners Overleg Commissie die al actief was in de wijk. Het is duidelijk dat de geluiden in de wijk uiteenlopen wat vraagt om meer tijd voor het participatieproces. Woonpunt vindt het belangrijk dat alle bewoners vertegenwoordigd zijn en probeert daarom de verschillende groepen te laten samenwerken. Onder meer door te laten controleren of de eerdere onderzoeken kloppen, zodat bewoners vertrouwen krijgen in de onderzoeksresultaten. Hierdoor loopt de planvorming vertraging op en kan pas in de loop van 2025 een vervolg krijgen.

Nazareth

Sinds 2017 is Woonpunt bezig met het renoveren en verduurzamen van circa 300 woningen in Nazareth. In 2024 zijn we aangeland in de laatste fase van het project rondom de schilrenovatie. In de wijk werden eerder 183 woningen verduurzaamd door een totale schilaanpak met gevelisolatie. In 2023 en 2024 kreeg het schilrenovatieproject een vervolg. In totaal werden nog eens 91 woningen gerenoveerd, waarvan de laatste 30 in 2024 zijn opgeleverd. In 2024 startte de bouw van 12 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. Die worden opgeleverd in 2025.

Pottenberg

In samenwerking met de gemeente Maastricht werkt Woonpunt aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig Pottenberg. In het hart van de wijk werken we aan de herstructurering van het Poortgebouw en de Mammoetflat. Vanwege bouwfysische problemen en verouderde woningtypes was sloop van de 96 woningen en 15 winkels in beide gebouwen onvermijdelijk. Die werd in 2024 afgerond. In plaats daarvan bouwt Woonpunt 102 appartementen terug, een mix van sociale huur en middenhuur. In 2024 startte Woonpunt met de bouw van 46 appartementen in de Mammoetflat en 56 appartementen in het Poortgebouw, aangevuld met bedrijfsruimtes en maatschappelijke ruimtes in de plint van het gebouw. Naar verwachting wordt de Mammoetflat eind 2025 opgeleverd en het Poortgebouw in 2026. Bij het ontwerp van beide gebouwen is rekening gehouden met behoud van cultuurhistorische elementen.

Kasteelbuurt

In 2024 heeft Woonpunt samen met de gemeente Heerlen een participatieaanpak opgesteld voor de herontwikkeling van de Kasteelbuurt in Hoensbroek. Dit is een oude mijnkolonie met een kenmerkende architectuur en een stedenbouwkundige waarde. De wijk kampt met leefbaarheidsproblemen en is sociaaleconomisch zwak. De woningen hebben veelal een laag energielabel en de technische staat laat te wensen over. Woonpunt gaat 68 woningen in de buurt renoveren. De afgelopen jaren werkten we intensief samen met gemeente Heerlen en het Nationaal Programma Heerlen-Noord aan een leefbare toekomst voor de Kasteelbuurt. Daarvoor is fysiek ingrijpen noodzakelijk: de sloop van 38 woningen aan de Markgravenstraat. In plaats daarvan komen levensloopbestendige appartementen en eengezinswoningen met een ander huurprijsniveau en met aandacht voor cultuurhistorie. Door open verbindingen te maken met de Parkstad Route krijgt de buurt een toegankelijker en gastvrijer karakter. In 2026 start Woonpunt met de sloop en renovatie in de Kasteelbuurt.

Overzicht renovatie, sloop en nieuwbouwprojecten

Renovatie

Paadweg – Hoensbroek

Uitvoering en oplevering renovatie 17 woningen (waarvan 16 duplexwoningen samengevoegd naar 8 eengezinswoningen).

Kasteel Rimburlaan, Kasteel Neubourgweg, Kasteel Walburglaan, Kasteel Rivierenstraat – Maastricht

Oplevering renovatie 91 woningen, waarvan 61 in 2024 (30 zijn in 2023 gerenoveerd).

Laurent Polisstraat en Weustenraadstraat – Maastricht

Oplevering renovatie 30 woningen.

Seringenstraat, Andoornstraat, Gentiaanstraat e.o. – Maastricht

Uitvoering renovatie 79 woningen, oplevering 2025.

Pastoor Schleidenstraat – Hoensbroek

Vorbereiding renovatie 36 woningen. Oplevering 18 woningen in 2025, de rest in 2026.

Sloop

Nazareth – Maastricht

Oplevering sloop 27 woningen (waarvan 19 gesloopt in 2023).

Poortgebouw Pottenberg – Maastricht

Uitvoering en oplevering sloop 52 woningen en 15 winkels.

Mammoetflat Pottenberg – Maastricht

Uitvoering en oplevering sloop 44 woningen en 3 bedrijfsruimtes

Emmastraat – Hoensbroek

Uitvoering en oplevering sloop 20 woningen.

Slakhorst – Hoensbroek

Uitvoering sloop 124 woningen. Oplevering 2025.

Kolonel Millerstraat – Maastricht

Vorbereiding sloop 40 woningen. Oplevering 2026.

Kasteelbuurt – Hoensbroek

Vorbereiding sloop 38 woningen. Oplevering 2026.

Nieuwbouw

Malpertuisplein – Maastricht

Oplevering nieuwbouw 59 meergezinswoningen.

Anjelierenstraat, Orchideeënstraat, Seringenstraat – Maastricht

Vorbereiding nieuwbouw 21 conceptwoningen. Oplevering 2025.

Nazareth Noord – Maastricht

Uitvoering nieuwbouw 12 levensloopbestendige woningen. Oplevering 2025.

Emmastraat – Hoensbroek

Uitvoering nieuwbouw 22 conceptwoningen. Oplevering 2025.

Poortgebouw Pottenberg – Maastricht

Vorbereiding nieuwbouw 56 levensloopbestendige woningen, commerciële ruimte (zorg) en maatschappelijke functies. Oplevering 2026.

Mammoetflat Pottenberg – Maastricht

Uitvoering nieuwbouw 46 levensloopbestendige woningen. Oplevering 2025.

Slakhorst – Hoensbroek

Vorbereiding nieuwbouw 108 woningen. Start 2025, oplevering 2026.

Kasteellaan - Heerlen

Vorbereiding nieuwbouw 24 zorgwoningen, een kantoor en ontmoetingsruimte. Oplevering 2026.

Aan- en verkopen

Het verkoopbeleid is gericht op het realiseren van een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en efficiënt beheer daarvan. De komende 10 jaar verkoopt Woonpunt maximaal 250 woningen. In 2024 waren dat 5 meergezinswoningen in Maastricht, allemaal onderdeel van een Vereniging van Eigenaren met een klein aandeel voor Woonpunt. Deze 5 woningen zijn verkocht op de vrije markt, aangezien de zittende huurders geen interesse hadden.

In het vierde kwartaal van 2024 vond een beleidswijziging plaats rondom de verkoop van grondgebonden woningen. Voortaan krijgen huurders van alle woningcorporaties in de gemeente waar de woning te koop staat 4 weken voorrang. Levert dit geen geïnteresseerden op, dan gaat de woning alsnog in de vrije verkoop.

Woonpunt voert geen actief aankoopbeleid. We kopen alleen woningen aan als dat een positief effect heeft op onze maatschappelijke opgave, transformatieopgave of beheeractiviteiten. In 2024 hebben we 5 woningen aangekocht: 2 eengezinswoningen in Hoensbroek en 3 meergezinswoningen in Maastricht. In alle gevallen ging het om de terugkoop van voormalig Woonpuntbezit.

Ketensamenwerking

Op het gebied van planmatig onderhoud zette Woonpunt in 2024 de ketensamenwerking voort met bestaande ketenpartners voor individuele en collectieve installaties. Hetzelfde gold voor de samenwerking die we in 2023 aangingen met aannemersbedrijf Maasveste Berben Bouw, Graus Bouw, De Groen en Coen Hagendoorn voor het dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud. Ook zetten we de samenwerking voort met Graus Bouw, Smeets en Wierts voor grootschalige renovaties aan badkamers, keukens en toiletten. Begin 2024 ondertekenden we een nieuwe samenwerking voor duurzaam gevelonderhoud met Botterweck, Caspar de Haan, Jac Ruyters en Van de Meijs. Deze manier van samenwerken met Woonpunt in de regierol zorgt ervoor dat het werk slimmer en efficiënter wordt uitgevoerd en dat de kennis in de markt beter benut wordt.

Planmatig onderhoud

Voor planmatig onderhoud hanteert Woonpunt een RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) aanpak voor schilderwerk en gevelonderhoud. Bij deze samenwerkingsvorm werken de betrokken partijen samen toe naar een of meer doelen, zoals de kwaliteit van het onderhoud verhogen of faalkosten voorkomen. Daarbij hanteert Woonpunt als leidraad een strategie per bouwblok.

De RGS-aanpak werpt zijn vruchten af. Zo werd de eerste winst geboekt door het interval tussen onderhoudsbeurten te vergroten naar 7 jaar. Bij de uitvoering in 2024 en uit QuickScans naar 2026 en 2027 blijkt dat deze aanpak ook de kwaliteit van het onderhoud ten goede komt. Dit komt naar voren in de resultaten van de uitgevoerde conditiemetingen en in het percentage houtrot dat gemeten wordt tijdens gevelonderhoud. In 2024 leverde dit een besparing op van circa € 300.000 (op basis van historische cijfers).

Het project rondom het vervangen van de inbouwpakketten voor keukens, badkamers en toiletten raakte in 2024 op snelheid. Na het verstrijken van de vastgestelde afschrijvingstermijn worden de inbouwpakketten projectmatig vervangen. Met de vervanging van 195 badkamers, 98 keukens en 214 toiletten heeft Woonpunt het gereserveerde budget in 2024 volledig benut.

Betere wereld voor morgen

Woonpunt maakt woningen en buurten klaar voor de toekomst. Daarbij houden we ook rekening met de impact van ons werk op de omgeving. Zo blijven we bouwen aan een betere wereld voor morgen, waarin duurzaamheid en sociale verantwoordelijkheid centraal staan. We zetten de koers voort om de CO₂-uitstoot verder te verlagen, de energie-efficiëntie van onze woningen te verbeteren en de leefbaarheid van onze wijken te versterken.

CO₂-reductie

In 2024 blijft Woonpunt zich inzetten voor duurzaamheid en CO₂-reductie. In lijn met onze ambitie om de ecologische voetafdruk te verkleinen, hebben we ons wagenpark verder geëlektrificeerd. In 2024 zetten we negen elektrische bestelbussen en twaalf elektrische personenauto's in, waarmee we jaarlijks naar schatting 40 ton CO₂ besparen. Deze stap ondersteunt de overgang naar een zero-emissiezone in Maastricht, die in 2025 van kracht wordt. Het draagt bij aan schonere lucht en een duurzamere bedrijfsvoering.

Eind 2024 bedroeg de gemiddelde EP2 218kWh/m² en de gemiddelde CO₂ -uitstoot per woning 3.170 kg. Ten opzichte van eind 2023 is dit een afname van 143 kg CO₂-uitstoot per woning per jaar.

Groen in de buurt

Groen blijft een speerpunt in onze wijken. We plaatsten nestkasten voor vogels en vleermuizen en plantten bomen in samenwerking met Staatsbosbeheer. Hiermee verbeteren we de biodiversiteit en maken buurten groener en gezonder.



Verhuur nieuwe woningen Malpertuisplein groot succes

Eind 2024 leverde Woonpunt voor het eerst sinds jaren in Maastricht West weer een nieuwbouwcomplex op. De verhuur van de 59 gasloze en levensloopbestendige appartementen aan het Malpertuisplein werd op een bijzondere manier aangepakt. Woonpunt stak er veel energie in en adverteerde al met de woningen voordat ze klaar waren. Volgens consulent verhuur Daniël Maassen met groot succes. Hij is trots dat Woonpunt zo snel zo veel huurders blij heeft gemaakt. Zoals Jo en Jelly Smeets, die erg in hun nopjes zijn met hun duurzame nieuwe woonplek.

Voor Daniël was het in de zestien jaar dat hij bij Woonpunt werkt de eerste keer dat de corporatie in het westen van Maastricht een nieuwbouwcomplex in de verhuur zette. En met 59 appartementen, verdeeld over 39 sociale huur en 20 middenhuur, was dat voor Woonpunt meteen een forse opgave. ‘We hebben er met zes verhuurconsulenten aan gewerkt, in nauwe samenwerking met andere collega’s bij Woonpunt van wonen en leven, communicatie, vastgoedbeheer, bedrijfsvoering en vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Iedereen droeg zijn of haar steentje bij. We hebben de woningen geadverteerd via de website Thuis in Limburg. Bij de sociale huurwoningen golden voorrangscriteria. Bovenaan stonden huurders van Woonpunt van 55 jaar en ouder, die al woonden in Malpertuis en een indicatie hadden vanuit de Wmo om te verhuizen. Bij mensen die aan dezelfde criteria voldeden, gaf de lengte van de inschrijfduur als woningzoekende de doorslag. Vanwege de nabijheid van sociaal-maatschappelijke voorzieningen was het oorspronkelijk de bedoeling om in de sociale huur alleen 55-plussers te huisvesten. Dat hebben we later losgelaten. Uiteindelijk wordt nu iets meer dan de helft van de appartementen aan 55-plussers verhuurd. Voor de appartementen in de middenhuur golden geen voorrangscriteria en leeftijdsgrens, wel de inschrijfduur als woningzoekende.’

Verhuur ‘vanaf papier’

Woonpunt hield vijf advertentierondes die samen meer dan 400 reacties opleverden. Na elke ronde kregen geïnteresseerden tijdens een bijeenkomst informatie over de woningen. Dat gebeurde steeds vanuit het vlak bij het complex liggende kantoor van Woonbelang, de huurdersorganisatie van Woonpunt. De eerste twee bijeenkomsten vonden plaats in november en december 2024, toen de woningen nog niet klaar waren. ‘We verhuurden toen dus vanaf papier’, aldus Daniël. ‘We hadden daarvoor een mooie brochure gemaakt. Bij de derde bijeenkomst in januari konden geïnteresseerden wel de woningen zelf bezichtigen, evenals de mensen die al in de eerste twee rondes hadden gereageerd. Uiteindelijk is de verhuur heel snel gegaan. De officiële oplevering was 17 januari 2025. Voor 42 appartementen startte de huurovereenkomst op 1 februari, voor twaalf op 18 februari. De laatste appartementen worden per 1 maart verhuurd.’



Alleen nieuwbouw

Jo en Jelly Smeets hoorden bij de eerste groep geïnteresseerden. ‘We woonden niet ver hier vandaan in een koopappartement in de wijk Belfort. Er was veel sprake van achterstallig onderhoud en door de slechte isolatie vlogen de energiekosten de pan uit. We liepen dagelijks met de hond langs dit complex. De architectuur sprak ons erg aan. En we hadden al bedacht dat we wilden gaan huren, en dan een nieuwbouwappartement. De avond dat de inschrijving om 7 uur open ging, zaten we al om tien voor 7 voor de computer. We waren de eersten die reageerden. En met onze inschrijftijd van 25 jaar de tweeden die een woning kregen toegewezen. Aanvankelijk was dat een appartement een verdieping lager. Toen we de woningen eenmaal konden zien, hebben we gevraagd of we het erboven liggende appartement op drie hoog konden huren en dat kon. We zijn erg te spreken over hoe Woonpunt dit heeft aangepakt. De verhuurbrochure gaf met de plattegronden en sfeerbeelden een hele goede indruk en we kregen altijd goede informatie.’

Sociale controle

Als we hen spreken, wonen Jo en Jelly net vier dagen in hun nieuwe appartement. Ze moeten nog een beetje de finesses leren van de vloerverwarming via een warmtepomp en de mechanische ventilatie, die gebaseerd is op warmteterugwinning. Voor hun woning betalen ze een middenhuur van € 995, exclusief servicekosten. ‘We krijgen veel waar voor dat geld. Het appartement is met goede materialen afgewerkt, heeft lage energiekosten door de uitstekende isolatie (het energielabel is A++) en we krijgen hier op de kopse kant van het complex veel zon en licht naar binnen. Het is ook prettig om in dit deel van het gebouw met zes bewoners in een soort portiek te wonen. Dat bevordert het onderlinge contact en de sociale controle. We zijn dan ook erg blij met dit appartement. Leuk was verder dat we van Woonpunt een gevulde tas kregen, de Tas voor thuis. We voelen ons inderdaad al thuis hier en willen hier nooit meer weg.’



Dienstverlening

Hoogstaande dienstverlening vraagt om een goede balans tussen standaardiseren, optimaliseren en innoveren. Als het even kan, standaardiseren we zodat huurders snel en makkelijk hulp krijgen. Zo blijft er ruimte over voor persoonlijke aandacht waar het nodig is. In 2024 namen we een nieuw ERP-systeem in gebruik. Met een nieuw dienstverleningsconcept en door te leren van klachten blijven we onze dienstverlening continu verbeteren.

Verbeteren dienstverlening

In 2024 behaalde Woonpunt opnieuw een A-score in de Aedes Benchmark voor het thema dienstverlening. Dat was het vijfde jaar op rij. Natuurlijk zijn we daar trots op, vooral omdat we in 2023 en 2024 volop bezig waren met het invoeren van een nieuw ERP-systeem, terwijl medewerkers 'de winkel openhielden'.

Die A-score betekent niet dat we klaar zijn met onze dienstverlening. Een werkgroep heeft op basis van de uitgangspunten van onze koers een dienstverleningsconcept uitgewerkt. Hierin beschrijven we naast onze visie op dienstverlening en onze ambities en doelstellingen ook een aantal afspraken die te maken hebben met het gewenst gedrag bij alle huurderscontacten. Die gedragsafspraken zijn concreet en toetsbaar, en beschrijven ook de beoogde ervaring die het gedrag oproept bij de ander.

Het dienstverleningsconcept voeren we in 2025 stapsgewijs in. Door gestructureerd en programmatisch aandacht te hebben voor het thema dienstverlening, hopen we de A-score ook de komende vijf jaar te behouden.

Huurdersprocessen

Over het algemeen scoren we een ruime 8 op onze primaire processen. De bijsturingen die gedaan zijn bij het Woonservicepunt moeten ervoor zorgen dat ook het telefonieproces het komend jaar naar een 8 doorstijgt en de KPI 'wachttijd binnen 90 seconden' verder verbetert. We hanteren hierbij een methodiek van continu verbeteren en het oplossen van knelpunten. Een voorbeeld waarin deze methodiek een positieve weerslag heeft gehad is de leegstand. Door het kortcyclisch sturen en verbeteren hebben we de leegstand van woningen die langer dan 60 dagen leeg staan bij een mutatie, kunnen terugbrengen van 125 naar 84 woningen. Eind 2024 hebben we het nieuwe ERP-systeem Dynamics Empire in gebruik genomen. In 2025 is het zaak om openstaande punten en verbeteringen door te voeren.

Klachten

Als bewoners ontevreden zijn over onze dienstverlening, kunnen ze contact met ons opnemen en zoeken we naar een oplossing. In een aantal situaties lukt dat niet en kunnen de bewoners met hun klacht naar de huurdersorganisatie stappen. Die probeert dan te bemiddelen tussen de twee partijen. Mocht dit niet naar tevredenheid van de huurder afgerond worden, dan kunnen huurders een klacht indienen bij Qwestie, de gezamenlijke klachtencommissie van Maasvallei, Servatius, Woonpunt en Vincio Wonen.

In 2024 ontvingen we 87 klachten via de huurdersbelangenvereniging en 21 via Qwestie. Bij de huurcommissie zijn 87 klachten ingediend, waarvan 9 klachten volledig of deels zijn toegewezen aan de klager. Er zijn nog 16 klachten in behandeling. De overige klachten zijn ongegrond verklaard. Van de 21 ingediende klachten bij Qwestie zijn er 19 ongegrond verklaard.

Een analyse laat zien dat veel klachten voorkomen kunnen worden door goede communicatie en het daarbij bijbehorende verwachtingspatroon. In 2025 gaan we het klachtenproces verder uitwerken als onderdeel van het Dynamics Empire Optimalisatietraject, zodat verdere analyse en bijsturing mogelijk wordt.

Bewonersonderzoek

Eind 2024 hebben wij een bewonersonderzoek laten uitvoeren met als doel om inzicht te krijgen in de beleving van onze huurders over Woonpunt en haar dienstverlening, leefbaarheid, participatie en welbevinden (vanuit onze pijler welZIJN), de woning en duurzaamheid (vanuit onze pijler voorMORGEN). Dit bewonersonderzoek dient als 0-meting en verschaft waardevolle input om te bepalen waar we ons de komende jaren op moeten richten vanuit de koers. Maar ook hoe we samen met bewoners en partners het verschil kunnen maken, zodat mensen van betekenis zijn en leven in een prettige, veilige buurt.

Op basis van de resultaten worden de doelstellingen binnen onze strategische pijler welZIJN aangescherpt. Dit biedt perspectief voor ons en voor onze bewoners om gericht acties uit te zetten in onze buurten. Eind 2026 volgt een vervolgonderzoek om te kijken of het resultaten oplevert en of we onze doelen van de koers realiseren.



Forse versnelling verduurzaming door ketensamenwerking

Woonpunt is in 2024 bij de verduurzaming gestart met de ketensamenwerking met vier aannemers. Zij nemen tot en met 2028 elk een kwart van de circa 2.800 nog te verduurzamen woningen voor hun rekening. De ketensamenwerking maakt een forse versnelling van de aanpak mogelijk, omdat de aannemers als bouwpartners ook een groot deel van de projectvoorbereiding voor hun rekening nemen. Niels Smeets, projectleider Seriematig verduurzamen bij Woonpunt, en Laurent van Weert, projectmanager Renovatie & Transformatie bij Van Wijnen, leggen uit dat alle partijen hiervan profiteren. Woonpunt wordt grotendeels ontzorgd, de aannemers zijn verzekerd van een continue werkstroom en kunnen bij elkaar in de keuken kijken. Slimme oplossingen worden daardoor direct gedeeld.

Aanleiding voor de ketensamenwerking is dat Woonpunt in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label moet hebben verduurzaamd. Dat gebeurt in het project Samen Duurzaam Vooruit, vertelt Niels Smeets. 'De opgave bestaat begin 2025 nog uit zo'n 2.800 woningen. Daar zitten ook woningen bij met een beter energielabel, als ze liggen in een complex waar meer dan 50% van de woningen een slecht label heeft. Dan verduurzamen we namelijk alle woningen. De verduurzaming bestaat uit het isoleren van dak, gevel c.q. (spouw)muren, kozijnen en eventueel vloeren, en het aanbrengen van mechanische ventilatie. Wij kunnen deze omvangrijke opgave in vier jaar tijd nooit zelf organiseren. Daarvoor heeft Woonpunt te weinig capaciteit. We hebben daarom in 2023 via een aanbesteding vier aannemers geselecteerd, die de opgave voor een groot deel van ons overnemen. Dat zijn Caspar de Haan onderhoud & renovatie, Maasveste Berben Bouw, Smeets Bouw en Van Wijnen. Bij de aanpak ligt de bal voor het overgrote deel bij hen.'

Woonpunt houdt de regie

Laurent van Weert legt uit wat dit concreet betekent. 'In 2024 zijn de complexen die Woonpunt wil verduurzamen onder de vier aannemers verdeeld, met een grove planning van de jaren waarin ze worden aangepakt. Wij worden daar veel eerder bij betrokken dan in een traditionele situatie. Daarin komt de aannemer pas in beeld als de ingrepen al zijn bepaald en de corporatie het investeringsbesluit heeft genomen. In Samen Duurzaam Vooruit nemen juist de aannemers de hele voorbereiding voor hun rekening. Wij onderzoeken wat precies het slechte energielabel veroorzaakt en stellen verschillende scenario's op om dit te verbeteren. Onderdeel hiervan kan ook zijn dat we in de verduurzaming ook achterstallig onderhoud of bepaalde noodzakelijke veiligheidsmaatregelen meenemen. We adviseren vervolgens aan Woonpunt welk scenario volgens ons het meest kansrijk is. Woonpunt kiest, waarna wij het vergunningetraject op ons nemen en het benodigde draagvlak bij de bewoners ophalen. Wij nemen Woonpunt daarmee veel werk uit handen, maar die houdt wel de regie.'



Elkaar scherp houden

De voordelen van deze aanpak zijn evident, vinden Niels en Laurent. Behalve de versnelling die hierdoor mogelijk wordt, heeft Woonpunt veel profijt van de praktijkervaring waarop de aannemers hun adviezen baseren. ‘Voor de verduurzaming staat een bepaald budget per woning’, aldus Niels. ‘De aannemers adviseren hoe we dat het best kunnen inzetten. Het is niet per definitie de beste aanpak om alle woningen naar het A-label te brengen. Soms levert de sprong van B naar A qua energiebesparing voor de bewoners weinig op. Ook is het op lange termijn verstandiger om een woning geschikt te maken voor laagtemperatuurverwarming. En we zetten een investering altijd af tegen de resterende exploitatietermijn van een complex. De aanpak vraagt dus in de praktijk om maatwerk. In de ketensamenwerking houden we elkaar op dit gebied scherp.’

Het maatwerk wordt vergemakkelijkt doordat de aannemers, omdat ze weten welke complexen ze de komende jaren onder handen nemen, vroegtijdig inzicht kunnen geven in de te verwachten bouwkosten. ‘Wij kiezen altijd voor *best for project*’, licht Laurent toe. ‘Dat vraagt in het ene complex om een hogere investering dan in het andere. We kunnen de kosten daarbij goed inschatten omdat we onze uitvoerders al vroeg betrekken in de voorbereiding. En omdat we met een serie van projecten aan de slag zijn, kunnen we van tevoren de inzet van ons eigen personeel en van onderaannemers zo optimaal mogelijk organiseren. Zo biedt deze ketensamenwerking ons ook continuïteit in het werk.’

Laurent noemt nog een reden waarom de ketensamenwerking volgens hem een grote meerwaarde heeft. ‘We hebben wekelijks zeker één keer overleg met Woonpunt en de andere aannemers. Ik vind het heel interessant te horen waar de collega-bedrijven tegenaan lopen en welke oplossingen ze daarvoor bedenken. Daar worden we met z’n allen alleen maar beter van.’

Greep houden

Doordat de aannemers het overgrote deel van de aanpak op zich nemen, is Niels ervan overtuigd dat Woonpunt de verduurzamingsopgave samen met hen op tijd gaat afronden. ‘Onze eigen benodigde inzet hiervoor blijft daardoor relatief beperkt. Zo nemen de aannemers niet alleen het verkrijgen van draagvlak op zich, maar ook de bewonersbegeleiding tijdens de uitvoering. Alleen in bijzondere gevallen, als er maatwerk nodig is, nemen wij het contact met de huurders over. En we verzorgen steeds het flora- en faunaonderzoek en de eventueel daaruit volgende ontheffingsaanvragen. Dat kan wellicht nog op complexniveau tot vertraging leiden. Maar met deze ketensamenwerking houden we hoe dan ook optimaal greep op de voortgang.’



Organisatie

Als Woonpunt koesteren we het welzijn en de vitaliteit van onze medewerkers, omdat we geloven dat hun tevredenheid bijdraagt aan betere prestaties. We streven ernaar dat zij kunnen uitblinken in wat ze doen en zich gewaardeerd voelen voor hun bijdrage. Wij richten onze organisatie en ons werk zo in, dat we wendbaar zijn. Een lerende organisatie, die bouwt aan de toekomst. Met oog voor integriteit, risico's en veiligheid. Bovendien verbeterden we in 2024 de samenwerking en dialoog met onze partners en belanghebbenden.

Organisatieontwikkeling

In 2024 hebben we een nieuwe planning- en controlcyclus ingericht om gericht te kunnen sturen op de doelstellingen uit onze koers. In een viertal programma's zijn initiatieven en projecten vervat die bijdragen aan het realiseren van die doelstellingen. Deze regisserende vorm van programmamanagement is het vertrekpunt voor onze kadernota. Daarin staan de doelstellingen uit de koers die we in het daaropvolgende jaar willen halen. De afdelingen werken vervolgens in jaarplannen uit hoe zij die doelstellingen gaan halen, en deze jaarplannen zijn vervolgens de basis voor de begroting.

In maandelijkse KPI-gesprekken bespreken de afdelingen de voortgang met de business controllers: waar liggen we op koers, waar moeten we bijsturen? De resultaten en eventuele interventies worden elk tertiaal vastgelegd in een korte, overzichtelijke voortgangsrapportage die integraal wordt besproken in het directieteam.

Organisatie- en sturingsprincipes

In 2024 hebben we onze organisatie- en sturingsprincipes met elkaar besproken en vastgesteld. Deze principes helpen ons om over een aantal zaken het gesprek te voeren, zoals: hoe nemen wij besluiten? Hoe brengen we geloven, beloven en doen met elkaar in lijn? Hoe vieren we onze successen? Hoe organiseren we checks en tegenkracht? Hoe organiseren we integrale, opgavegerichte samenwerking? De principes zijn eind 2024 vastgesteld en vormen vanaf 2025 o.a. de leidraad voor de ontwikkeling van leiderschap binnen Woonpunt.

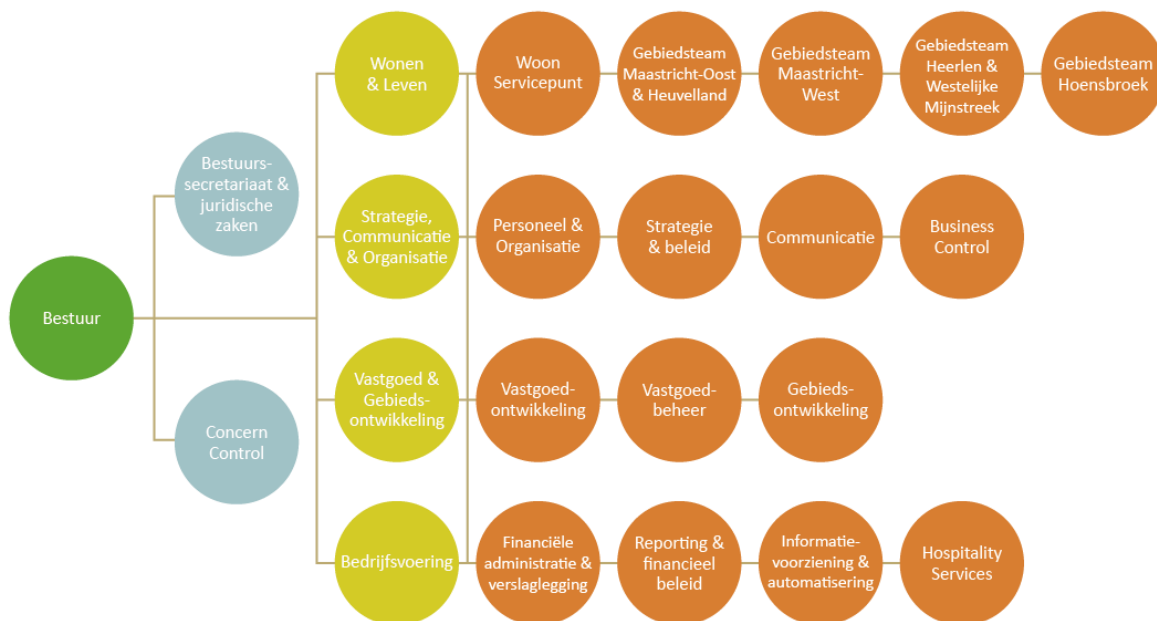
Invoering talentenhuis en nieuwe HR-gesprekscyclus

In het voorjaar van 2024 hebben we ons talentenhuis ingevoerd. Dat komt in plaats van het traditionele functiehuis. Met het talentenhuis, dat een beperkt aantal rollen kent, zijn we wendbaarder, komt er meer focus op ieders bijdrage aan het resultaat en bieden we medewerkers duidelijkheid over wat zij moeten ontwikkelen om naar een andere rol door te groeien.

In 2024 is ook de HR-gesprekscyclus vernieuwd. Met daarin onder meer een nieuwe methodiek voor de reflectiegesprekken. Omdat de HR-gesprekscyclus en het talentenhuis hand in hand gaan, hebben we die samen geïmplementeerd.

Organisatie-inrichting

De Woonpuntorganisatie is als volgt ingericht:



Arbeidsmarkt & werving; instroom, doorstroom en uitstroom

Ook in 2024 voelen we de impact van de krappe arbeidsmarkt. Met name binnen de afdelingen Vastgoed & Gebiedsontwikkeling en Bedrijfsvoering (Financiën) bleek het invullen van enkele vacatures uitdagend, waardoor de wervingsprocedures meer tijd in beslag namen. Tegelijkertijd zien we een blijvende en brede interesse in veel van onze andere vacatures, zowel van interne als externe kandidaten.

Ondanks de uitdagingen hebben we eind 2024 een groot deel van onze openstaande vacatures succesvol kunnen invullen. Begin 2025 zijn veel nieuwe collega's gestart, waarmee we onze organisatie verder hebben versterkt.

In 2024 hebben we in totaal 32 vacatures opengesteld, 24 nieuwe collega's verwelkomd en afscheid genomen van 19 medewerkers. Daarnaast kregen 6 collega's de kans om intern door te stromen naar een nieuwe functie.

Wendbaar en lerend: bouwen aan de toekomst

In 2024 hebben we een belangrijke stap gezet naar een wendbare en lerende organisatie door ons functiehuis te transformeren naar een talentenhuis. Dit nieuwe model richt zich op brede rollen in plaats van specifieke, taakgerichte functiebeschrijvingen. Hiermee creëren we ruimte voor flexibiliteit, groei en de optimale inzet van talenten.

Onze vernieuwde HR-gesprekscyclus sluit hier naadloos op aan. We reflecteren niet alleen op prestaties en ontwikkeling, maar doen dit vanuit de kernwaarden die ons als organisatie verbinden. Daarbij staat het perspectief van de medewerker centraal: ambities, leerdoelen en ontwikkelkansen worden in samenhang met de koers van Woonpunt besproken. Om deze gesprekken zo waardevol mogelijk te maken, hebben leidinggevenden deelgenomen aan een inspiratiesessie en intervisiebijeenkomst, waarin hun rol als dienend leider centraal stond. Deze intervisiebijeenkomsten worden in 2025 voortgezet, zodat we als organisatie blijven leren, groeien en onze wendbaarheid verder versterken.

We stimuleren groei en ontwikkeling op alle niveaus. In ons eigen magazine zetten we collega's in de schijnwerpers die intern van rol wisselen, een studie oppakken naast hun werk of actief deelnemen aan projectgroepen. Door hun verhalen te delen, inspireren we anderen om hun talenten verder te ontwikkelen en nieuwe kansen te verkennen.

Welbevinden, vitaliteit en werkdrukbeleving

In september 2024 hebben we volop aandacht besteed aan het bevorderen van de vitaliteit van onze medewerkers door de organisatie van de 'Week van de Vitaliteit'. Met een inspirerend en gevarieerd programma hebben we medewerkers gestimuleerd om stil te staan bij hun welzijn. Dat gebeurde onder meer door workshops over breinleren en de overgang, activiteiten zoals mindfulness, yoga en wandelen en gezonde eetmomenten, waaronder een yoghurtontbijt en een voedzame lunch.

Tevens hebben we een breed onderzoek uitgevoerd naar het welbevinden, de vitaliteit en de werkdrukbeleving van onze medewerkers. Aandacht voor het welzijn van onze medewerkers, signalen over hoge werkdruk maar ook de stijging van het verzuimpercentage (dit jaar 8,9%) waren aanleiding voor het onderzoek. Maar liefst 76% van de medewerkers heeft hieraan deelgenomen. De resultaten zijn zowel individueel teruggekoppeld via een persoonlijke rapportage als op team- en organisatieniveau besproken. Waar nodig ontvingen medewerkers een uitnodiging voor een preventief gesprek met de bedrijfsarts of een coach. Dit ter voorkoming van verzuim en om te voorzien in een eventuele hulpvraag.

De algemene conclusies van het onderzoek bieden een sterke basis voor de toekomst. Medewerkers zijn bevlogen en trots en scoren boven de benchmark op veerkracht en autonomie. Tegelijkertijd vragen taakonduidelijkheid, ervaren werkdruk en fysieke klachten om gerichte aandacht. In 2025 bouwen we verder aan een organisatie waarin vitaliteit en werkplezier centraal staan.

Kengetallen en informatie personeel

De formatie voor 2024 is vastgesteld op 189,7 fte. De gemiddelde bezetting was 176,6 fte exclusief inhuur, op 31 december 2024 was deze 176,3 fte. Hier volgt de verdeling van het aantal medewerkers naar leeftijd, geslacht en aantal dienstjaren.

Leeftijdsverdeling	Aantallen
tot en met 24 jaar	2
van 25 t/m 34 jaar	25
van 35 t/m 44 jaar	51
van 45 t/m 54 jaar	48
van 55 t/m 64 jaar	58
vanaf 65 jaar	5
Totaal	189

De gemiddelde leeftijd van de Woonpunt-medewerker is al jaren stabiel rond 47,5 jaar.

Geslacht	Aantallen
V	84
M	105
x/o	0
Totaal	189

Dienstjaren	Aantallen
<5	93
<10	18
<15	15
<20	24
<25	8
<30	8
<35	7
<40	10
>=40	6
Totaal	189

Relatiemanagement

Om onze ambities te kunnen realiseren, werken we samen met een brede waaier aan partners en belanghebbenden. De analyse in 2023 van onze samenwerkingspartners hebben we in 2024 benut om de samenwerking en dialoog met onze partners te verbeteren. Ketensamenwerking en allianties met andere woningcorporaties, zoals Samen Duurzaam Vooruit en Bouwstroom Limburg, dragen bij aan effectiever en efficiënter werken voor alle betrokken partijen. Tijdens de relatiemiddag op 16 mei onder het motto ‘Samen bouwen aan morgen’ kwam dit ook duidelijk naar voren.

Relatiemiddag voorjaar 2024

Doel van deze relatiemiddag was om relaties onze koers en kernwaarden te laten voelen en ervaren en om de onderlinge verbinding te versterken. De relatiemiddag vond plaats op een culturele locatie in het werkgebied van Woonpunt: De Nieuwe Nor in Heerlen.

Het programma, dat ruimte bood voor ontmoeting, samenwerking en een goed gesprek, werd door alle aanwezigen enthousiast ontvangen. We kijken vol trots terug op een relatiemiddag waarbij we Woonpunt opnieuw op de kaart hebben gezet. Een dag die de basis heeft gelegd om verder te bouwen aan een duurzame samenwerking met onze partners om de opgaven waar we voor staan gezamenlijk aan te pakken.

Integriteit

Wij werken aan een maatschappelijke opgave, met maatschappelijk kapitaal. Dat vraagt van onze medewerkers dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheidsgevoel en morele kompas de juiste keuzes maken, ook wanneer dat moeilijk is. Het integriteitsbeleid en de nieuwe klokkenluidersregeling is in 2023 vastgesteld. In 2024 is het beleid richting medewerkers gecommuniceerd en is in september op enkele punten aangescherpt. Bij integriteitskwesaties is er vaak sprake van een grijs gebied. Daarom is het belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven over wat de vastgestelde principes in concrete situaties betekenen. In 2025 krijgt de implementatie van dit beleid daarom meer aandacht met bijvoorbeeld e-learning, dilemmabesprekingen en integriteitsspellen.

Vertrouwenspersoon

De functie van de vertrouwenspersoon is ook in 2024 belegd bij Gimd, Werk & Balans. De vertrouwenspersoon levert een belangrijke bijdrage in het bevorderen van sociale veiligheid in de organisatie. Er is in 2024 zes keer een beroep gedaan op de vertrouwenspersoon. De meldingen hadden betrekking op ervaren sociaal onveilig gedrag en waren divers van aard en herkomst. In het jaargesprek van de vertrouwenspersoon met de bestuurder wordt stilgestaan bij de diverse aspecten van sociale veiligheid en integriteit binnen Woonpunt.

Risicoparagraaf

Woonpunt werkt op basis van het Three Lines Model (3LM) voor haar risicomanagement. Dit model is bij uitstek geschikt om het bestuur en de toezichthouders te laten zien dat we in control zijn en hoe we onze belangrijkste risico's beheersen. Het model legt een belangrijke rol bij de eerste lijn, waarbij een directeur eindverantwoordelijk is voor de toegewezen bedrijfsprocessen plus de onderliggende werkprocessen en waarbij een teamleider optreedt als procesmanager. Senioren en procesexperts ondersteunen hierbij.

De eerste lijn is zelf verantwoordelijk voor de inrichting van processen en het vaststellen van de werking hiervan. Een groot voordeel van deze methodiek is dat de eerste lijn zelf in staat is om in een vroeg stadium zowel kansen als fouten te signaleren en hierop bij te sturen.

De tweede lijn wordt primair gevormd door Control, Financiën en Strategie & Beleid. Zij geven richting, bewaken de integrale blik, en bieden advies en ondersteuning. Ze controleren ook de kwaliteit van de eerste lijn en sturen op KPI's en het risicoraamwerk.

De derde lijn betreft de interne auditfunctie. De primaire doelstelling van deze rol is het verschaffen van zekerheid. Die richt zich op de effectiviteit in opzet, bestaan en werking van de maatregelen die in de processen zijn getroffen om de risico's in het proces te beheersen. De derde lijn geeft aanbevelingen om de risicobeheersing waar nodig te verbeteren. Een secundaire doelstelling is het beoordelen van de efficiëntie van het proces. Woonpunt heeft ervoor gekozen geen eigen auditor aan te stellen, maar afhankelijk van het te auditen proces, expertise van onafhankelijke derden in te huren. In 2024 zijn op deze manier twee audits uitgevoerd. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor de managementresponse en voor sturing op de opvolging.

Voornaamste risico's en onzekerheden

De risico's voor wat betreft het realiseren van onze strategie, het uitvoeren van operationele activiteiten en risico's op het vlak van wet- en regelgeving komen in deze paragraaf aan bod. De financiële positie en de financiële verslaggeving lichten we toe bij het onderdeel 'Financiën'.

Strategische risico's

In 2024 hebben we de bestaande strategische risico's gemonitord en ingezet op mitigerende maatregelen. De herijking van de strategische risico's vindt plaats in 2025.

Externe risico's:

- Het risico dat het verdienmodel van woningcorporaties, en dus ook van Woonpunt, onder druk komt te staan.
- Het risico dat de veelheid aan nationale afspraken en regelgeving belemmerend werkt voor lokale opgaves.

Interne risico's:

- Het risico dat we onze nieuwe koers onvoldoende waarmaken.
- Het risico dat we de gewenste cultuur die samenhangt met onze nieuwe koers onvoldoende realiseren.
- Het risico dat we besluiten nemen die in de uitwerking voor meerdere interpretaties vatbaar zijn.
- Het risico dat we onvoldoende tijdig signalerend en corrigerend vermogen hebben ingeregeld.

Operationeel risicomanagement

Operationele risico's zijn gevaren die samenhangen met de uitvoering van dagelijkse activiteiten. Op basis van onze afzonderlijke processen stellen we een risicomatrix op. Hierbij kijken we naar mogelijke risico's inclusief de gevolgen en impact. En als belangrijkste: welke beheersmaatregelen hebben we te treffen om het risico voldoende te mitigeren? Daar waar nodig bekijken we hoe we een eerste en tweede lijncontrole kunnen inrichten. De concrete stappen in 2024 lichten we verderop in deze paragraaf toe.

Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving is divers van aard en impact en wordt regelmatig aangepast. Dit vraagt onze continue aandacht. Aanpassingen in wet- en regelgeving met majeure impact nemen we op in onze periodieke voortgangsrapportage. Hierbij beoordelen we de impact voor Woonpunt en lichten we onze afwegingen toe. In geval van complexe casussen beoordeelt of adviseert een interne/externe deskundige. Daarnaast werken we toe naar een organisatie waar continu leren en ontwikkelen centraal staat. Aandacht voor en acteren op van toepassing zijnde wet- en regelgeving is daar integraal onderdeel van.

Risicobereidheid

De mate van risicobereidheid verschilt per thema. Zo geldt binnen Woonpunt een zero-tolerance-beleid als het gaat om fraude. Op het gebied van financiële sturing hebben we in 2024 besloten om de interne normen los te laten en aan te sluiten bij de AW/WSW-normen. Daardoor kunnen we maximaal invulling geven aan onze maatschappelijke opgave, zonder de financiële continuïteit in gevaar te brengen.

Onderdeel van de risicobereidheid is de risicovolwassenheid. Op dit vlak hebben we in 2024 verdere stappen gezet. Zo is in de herijking van de P&C-cyclus specifieke aandacht uitgegaan naar het waarborgen van de integraliteit (en daarmee breder kijken dan het financiële aspect), het organiseren van tegenkracht en het stimuleren van het signalerend en corrigerend vermogen. Door de implementatie van programmamanagement borgen we de koppeling met onze koers.

Wat hebben we in 2024 gedaan aan risicobeheersing?

In 2024 hebben we opnieuw stappen gezet om onze risicobeheersing te verstevigen. Hiermee borgen we de verdere implementatie van het Three Lines Model:

Het aantal kaderstellende documenten, waarover wij willen beschikken, is verder uitgebreid en/of geactualiseerd. Zo hebben we organisatie- en sturingsprincipes opgesteld, is het integriteitsbeleid geactualiseerd en is de dienstverleningsvisie in concept gereed.

De P&C-cyclus is in 2024 herijkt. Specifieke aandacht is uitgegaan naar het waarborgen van de integraliteit, het realiseren van onze koers, het organiseren van tegenkracht en het stimuleren van het signalerend en corrigerend vermogen.

We hebben in het kader van operationeel risicomanagement de bestaande risicomatrixen geactualiseerd en bij 11 werkprocessen/ bedrijfsprocessen een risicomatrix opgesteld. Door het hanteren van de best practice in ons primair systeem zien we dat de belangrijkste risico's in de interne beheersing zijn afgedekt. Bijzondere aandacht vraagt de inkoopstroom, specifiek in relatie tot de van toepassing zijnde beheersmaatregelen. Ook de Aw vraagt extra aandacht op dit thema. Zij zien namelijk op sectorniveau een forse toename in het aantal fraudemeldingen. Leveranciers 'plussen' facturen op, waardoor er maatschappelijk vermogen weglekt. Om de financiële en frauderisico's voor Woonpunt te beheersen, is een steekproef uitgevoerd om zowel de rechtmatigheid als de bedrijfsmatigheid van facturen vast te stellen. Hierbij zijn geen signalen van fraude naar voren gekomen.

We hebben deels uitvoering gegeven aan het meerjaren-auditplan.

We hebben een autorisatieprocedure voor ons primaire systeem opgesteld. Met dit beleid zorgen we ervoor dat de juiste medewerkers met de juiste redenen toegang hebben tot de juiste gegevens. Doordat medewerkers niet te veel rechten krijgen, beheersen we risico's en voldoen we aan wet- en regelgeving.

Financiële positie en bijsturing

De financiële positie van Woonpunt komt op middenlange termijn onder druk te staan. Daardoor ontstaat een discrepantie tussen de ambities en de financiële mogelijkheden. Dat vraagt om een aanpak op meerdere sporen. Daarbij hoort tijdig scherpe keuzes maken, onze kasstromen waar mogelijk verbeteren, samen met collega-corporaties afstemmen en beleggen van de maatschappelijke opgave en de politieke besluitvorming beïnvloeden rond de fiscale druk op corporaties.

Fraudeparagraaf

Ieder (vermoeden van een) integriteitsschending brengt mogelijke gevolgen met zich mee, zoals wantrouwen, onrust, onzekerheid en vrees voor reputatieschade. Woonpunt neemt maatregelen om dit soort risico's te vermijden. Als een logisch vervolg op onze eerdere acties, hebben we in 2024 operationeel risicomanagement versterkt door het opstellen van een risicomatrix bij 11 aanvullende primaire processen. Het risico op fraude is een separaat onderdeel bij een dergelijke matrix. Tevens hebben we bepaald welke maatregelen zijn genomen om dit te voorkomen en waar eventueel aanscherping wenselijk is.

We hebben geanalyseerd waar risico's van misbruik zijn. Te denken valt aan het geven van een voorkeursbehandeling aan (potentiële) huurders of (potentiële) leveranciers. Tevens hebben we bepaald welke maatregelen zijn genomen om dit te voorkomen en waar eventueel aanscherping wenselijk is, bijvoorbeeld door het vierogenprincipe te hanteren, extra spelregels te definiëren of meer controles in te voeren.

Daarnaast hebben we in het kader van de jaarrekening een extra controle uitgevoerd op de rechtmatigheid van een groot aantal facturen. Zoals eerder vermeld vraagt ook de Aw extra aandacht op dit thema. Zij zien namelijk op sectorniveau een forse toename in het aantal fraudemeldingen, waarbij leveranciers facturen 'opplussen' en zo lekt maatschappelijk vermogen weg. Bij de controle van onze facturen zijn geen signalen van mogelijke fraude naar voren gekomen.

AVG en informatiebeveiliging

In 2024 zijn opnieuw stappen gezet op het gebied van privacy compliance. Het was een bijzonder jaar voor Woonpunt. De implementatie van een nieuw ERP-systeem heeft diverse aspecten van de organisatie veranderd. Daarnaast is een audit uitgevoerd op de onderwerpen AVG en informatiebeveiliging, waarvan de resultaten op het gebied van AVG zijn vertaald naar 6 speerpunten.

Datalekken

In 2024 zijn in totaal 27 datalekken gemeld. Dit aantal is hoger dan de in 2023 gemelde 14 incidenten. We zien deze stijging vooral als een positief signaal. Het geeft aan dat er meer bewustwording is op dit vlak. Daarnaast heeft het nieuwe ERP-systeem gezorgd voor een nieuwe manier van werken, met nieuwe werkprocessen. Dit heeft de kans op foutieve systeeminstellingen of menselijke handelingen tijdelijk verhoogd. Veruit de meeste datalekken hadden betrekking op het foutief versturen van e-mails en brieven door medewerkers met een verwaarloosbare risico-impact. Daarnaast hadden enkele datalekken te maken met het te ruim of verkeerd toewijzen van netwerkmappen/documenten aan medewerkers. In twee gevallen ging het om een geïsoleerde hack op een aparte Woonpunt-omgeving waartegen mitigerende maatregelen zijn ingezet. Het uiteindelijke risico bleef beperkt.

Rechten van betrokkenen

Vijf huurders hebben gebruik gemaakt van hun ‘recht van betrokkene’. Vier verzoeken zagen toe op inzage in het eigen dossier. In één verzoek werd gevraagd om bepaalde gegevens te verwijderen uit de systemen. Alle verzoeken zijn door Woonpunt opgevolgd binnen de kaders van relevante wetgeving.

Awareness

De bewustwording over de onderwerpen cybercriminaliteit en privacy wordt steeds belangrijker. De winst zit in het tijdig herkennen van gevaren door alle medewerkers, in combinatie met goede beveiligingsmaatregelen. De toename in gemelde datalekken is een waardevolle tendens. Awareness trainingen dragen bij aan het verhogen van het bewustzijn rondom de onderwerpen cybersecurity en privacy. Om de awareness trainingen naar een hoger niveau te tillen, heeft Woonpunt in 2024 de voorbereidingen getroffen om een nieuw awareness platform aan te schaffen. Het platform staat in het teken van cybersecurity en privacy en stelt Woonpunt in staat gericht awareness campagnes te organiseren.

Informatiebeveiliging

Digitale dreigingen blijven zich ontwikkelen en vormen een groeiend risico voor bedrijven, overheden en woningcorporaties. Cybercriminaliteit kan grote gevolgen hebben voor onze organisatie en huurders.

Wij werken voortdurend aan de cyberweerbaarheid van onze organisatie. Dit doen we door technische en organisatorische maatregelen te treffen en door het bewustzijn van onze medewerkers te vergroten. Training en voorlichting spelen hierin een belangrijke rol, zodat iedereen binnen onze organisatie bijdraagt aan een veilige digitale werkomgeving.

Ons informatiebeveiligingsbeleid is gebaseerd op de Baseline Informatie-beveiliging Corporaties (BIC). We blijven alert op nieuwe ontwikkelingen en passen onze aanpak continu aan om de vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van onze gegevens te waarborgen.



Werken aan het welbevinden en de vitaliteit van medewerkers

Woonpunt liet in 2024 een onderzoek doen naar hoe goed medewerkers zich voelen in hun werk. Eraan gekoppeld was de mogelijkheid om, waar nodig, op vrijwillige basis een preventief gesprek te voeren met de bedrijfsarts of een vitaliteitscoach. Het onderzoek kreeg een hoge respons en liet zien dat medewerkers zich verbonden voelen met hun werk en Woonpunt. Maar er is ook werk aan de winkel, met name aan de door medewerkers ervaren hoge werkdruk en onduidelijkheid over hun taken. Anita Kempen, HR-adviseur bij Woonpunt, en Willem Peeters, die het onderzoek uitvoerde en Woonpunt adviseert over het vervolg, vertellen hoe nu op drie niveaus wordt gewerkt aan het welbevinden en de vitaliteit van medewerkers.

Wat was de aanleiding voor dit onderzoek?

Anita: 'We gaan er in onze koers vanuit dat gelukkige medewerkers beter presteren en meer voor huurders kunnen betekenen. Daarom vinden we het belangrijk om te weten hoe zij in hun vel zitten. Er waren in onze organisatie signalen over een hoge werkdruk. Vandaar het besluit om in 2024 een onderzoek te doen naar het welbevinden, de vitaliteit en de werkdrukbeleving onder medewerkers. We hebben dat gekoppeld aan de Week van de Vitaliteit in september, met ook allerlei activiteiten, van workshops over breinvitaliteit, de overgang, een gezond ontbijt en mindfulness tot yogalessen, stoelmassages en pauzewandelingen. Willem heeft het onderzoek voor ons uitgevoerd. Hij zorgde ook voor de individuele terugkoppeling van de resultaten aan de medewerkers. Die resultaten zijn overigens niet gedeeld met leidinggevenden en waren dus vertrouwelijk.'

Willem, kun je iets vertellen over de opzet van het onderzoek?

‘Die is gebaseerd op een wetenschappelijk model uit de positieve psychologie. Hierbij gaan we er vanuit dat er situaties zijn in het werk die energie kosten, zoals werkdruk en taakonduidelijkheid. Tegelijkertijd doen zich ook situaties voor die energie kunnen geven, zoals steun van leidinggevenden en autonomie.

Het welbevinden blijkt nauw samen te hangen met beide. Met een vragenlijst is de situatie per medewerker in kaart gebracht. De scores kunnen worden uitgedrukt in -1, 0 of +1. Bij -1 gaat er meer energie uit dan er binnenkomt; mensen ervaren vaak stressklachten en de kans op uitval of verloop is significant groter. Een score van 0 is oké, maar ook niet meer dan dat. Bij +1 gaat iemand met plezier naar het werk, om ’s middags weer met energie naar huis te gaan. Dat is goed voor het welbevinden van de medewerker, maar ook voor Woonpunt en onze huurders. De kans op uitval is dan veel lager. Zoals het bekende spreekwoord ons leert: voorkomen is beter dan genezen.’



Wat waren de belangrijkste resultaten in het onderzoek?

Willem: ‘Opvallend was om te beginnen de zeer hoge respons van 76%. Dat is echt tientallen percentages hoger dan gebruikelijk bij dit soort onderzoeken. Afgezet tegen de benchmark, die is gebaseerd op data van het CBS, TNO en Arbodiensten, waren er verder hogere scores op onder andere bevoegenheid, verbondenheid met Woonpunt en het ervaren van autonomie. En ruim drie kwart van de medewerkers is trots om bij Woonpunt te werken. Dit alles biedt een sterke voedingsbodem waar Woonpunt op kan bouwen.’

Anita: ‘Maar er zijn ook aandachtspunten. Bijna de helft van de medewerkers gaf aan een hoge werkdruk te ervaren en stressklachten te hebben. En 40% ervaart taakonduidelijkheid.’

Willem: ‘Uit de analyse bleek overigens dat die twee scores sterk met elkaar samenhangen. En het is ook een beetje de keerzijde van een hoge betrokkenheid. Medewerkers willen heel graag, en hebben er dan eerder last van dat ze niet precies weten wat van hen wordt verwacht.’

Anita: ‘Er zijn ook wel verklaringen te geven voor de taakonduidelijkheid. Woonpunt heeft bijvoorbeeld begin 2024 een nieuw primair systeem ingevoerd. Het duurt altijd enige tijd voor zo’n systeem voor iedereen goed functioneert. Dit verklaart echter zeker niet alles; we willen en moeten wel aan de slag met die ervaren werkdruk en taakonduidelijkheid.’

Hoe doen jullie dat?

Anita: 'Dat gebeurt op drie niveaus: op individueel niveau, op groepsniveau en op het niveau van de hele organisatie.'

Willem: 'Iedere medewerker heeft een persoonlijke feedbackrapportage ontvangen na het invullen van de vragenlijst. Dit rapport gaf inzicht in de energiehuishouding van de medewerker ('hoe vol is mijn batterij?') en wat er kan worden gedaan om de batterij weer op te laden. Er werden daarbij drie kleuren gehanteerd: rood, oranje of groen. Bij rood kreeg de betreffende medewerker het aanbod een preventief gesprek te voeren met de bedrijfsarts, bij oranje het aanbod om met een coach te spreken, bij groen was alles goed.'

Anita: '27 medewerkers hebben een uitnodiging gekregen voor een gesprek bij de bedrijfsarts en 30 een voorstel voor een analysegesprek bij een coach. Dat heeft dus tot vervolgtrajecten geleid. Daarnaast zijn er ook medewerkers die van het aanbod van een individueel gesprek geen gebruik wilden maken. Verder stellen we nu een jaarlijks vitaliteitsprogramma op met elk kwartaal activiteiten waar alle medewerkers aan kunnen meedoen. Zo vond in maart 2025 een breinmasterclass plaats met het thema Samenwerken met verschillende generaties. Voor juni is het voorstel om deel te nemen aan het jaarlijkse hardloopevenement Maastrichts Mooiste. Diverse medewerkers bereiden zich daar met een twaalf weken durend programma op voor.'

En de aanpak op groeps- en organisatieniveau?

Anita: 'De onderzoeksresultaten zijn ook samengebracht op groepsniveau. Daar zijn om te beginnen de teams en afdelingen mee aan de slag gegaan. Daarnaast gaan we met die groepsresultaten ook bekijken wat we kunnen doen op het niveau van de hele organisatie, bijvoorbeeld door meer aandacht te geven aan procesoptimalisatie en helder te maken wie waarvoor verantwoordelijk is.'

Waar zijn jullie bij dit onderzoek vooral tevreden over?

Anita: 'Vooral het feit dat het onderwerp welbevinden en vitaliteit zo sterk is gaan leven onder de medewerkers en het leidinggevend kader. Het onderzoek geeft daarnaast een duidelijk signaal dat we ook organisatiebreed een opgave hebben. En door de individuele terugkoppeling kunnen medewerkers ook zelf de regie nemen over hun welbevinden en vitaliteit. Al met al levert dit onderzoek op alle fronten veel handvatten om er een goed vervolg aan te geven.'



Financiën

Onze maatschappelijke opgave kost veel geld, huurders dragen bij aan de financiering daarvan. Dat beheren we op een verantwoorde manier. De huurinkomsten laten we rechtstreeks terugvloeien naar de samenleving. Dit doen we onder meer door investeringen in bestaand bezit waardoor onze huurwoningen duurzamer worden. Deze woningen worden daarmee ook qua energielasten zuiniger wat een positieve invloed heeft op de betaalbaarheid. We sturen verder op een gezonde vermogenspositie en een goed rendement om zo zorg te dragen voor een gezonde financiële basis. Hoe we dat in 2024 hebben gedaan, leest u in dit hoofdstuk.

Financieel beleid

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

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

We gaan scherp kijken waar we onze kasstromen kunnen verbeteren. Het verdere overheidsingrijpen maakt de toekomstige kasstromen ook onzeker. Denk hierbij aan overheidsheffingen zoals de ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive) en de VPB (Vennootschapsbelasting), strengere overheidsregels (hogere duurzaamheidseisen) en het beperken van de huurinkomsten (ingrijpen door de overheid op de huurverhoging).

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

Marktwaaarde

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

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

In 2023 vertoonde de vastgoedmarkt een daling, terwijl in 2024 een herstel van de marktwaarde werd waargenomen. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de toegenomen vraag naar woningen in verhouding tot het beperkte aanbod, wat heeft geleid tot een significante toename van de leegwaarde en leegwaardestijging. Daarnaast speelt de daling van de kapitaalmarktrentes een belangrijke rol in deze waardestijging.

Ook bij Woonpunt is dit te zien. Vorig jaar bedroeg de totale waarde mutatie van onze portefeuille nog € 188,1 miljoen negatief. Dit jaar is het totale effect van de herwaardering echter € 107,9 miljoen positief. Hoewel het operationele resultaat hierdoor niet wordt beïnvloed, heeft dit wel effect op het totale resultaat. Dit is in het verslagjaar een winst, door deze positieve herwaardering van het bestaande vastgoed en door de afwaardering van het vastgoed dat we nieuw hebben gebouwd (de onrendabele top), of hebben gerenoveerd in 2024. Ons eigen vermogen neemt hierdoor toe, wat vooral tot uitdrukking komt in de herwaarderingsreserve. Voor de kasstromen heeft deze positieve waarde mutatie geen gevolgen.

Per 31 december 2024 bedraagt de herwaarderingsreserve € 1.029 miljoen (2023: € 966 miljoen). In hoeverre we dit vermogen kunnen omzetten in geld en vervolgens weer kunnen investeren, is afhankelijk van het aantal woningen dat we willen verkopen en hoeveel van de ongerealiseerde maximale huur we aan onze huurders in rekening willen brengen. We schatten in dat Woonpunt circa 50% van het totale eigen vermogen niet kan realiseren vanwege onze maatschappelijke doelstelling. Voor een nader toelichting verwijzen we naar de uitleg in de paragraaf Beleidswaarde.

Beleidswaarde

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

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

De marktwaarde is de waarde van 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 dit moet gebeuren.

De beleidswaarde en correcties laten de volgende ontwikkeling zien in 2024 (bedragen in duizenden euro's)

Marktwaarde		€ 2.131.178
Beschikbaarheid: We zorgen voor genoeg huurhuizen. Daarom verkopen we (bijna) niet. We verhuren alleen.	€ -10.751	
Betaalbaarheid: Juist mensen met een kleine portemonnee. Daarom vragen we geen maximale huur	€ - 365.519	
Kwaliteit: Goed onderhouden huizen vinden wij belangrijk.	€ - 674.446	
Beheer: alles rondom het verhuren en beheren van onze woningen regelen we tot in de puntjes	€ - 119.286	
Disconteringsvoet (sinds 2024 wordt er een sociale disconteringsvoet gehanteerd in plaats van een marktconforme)	€ 414.582	
Beleidswaarde		€ 1.375.757

Jaarlijks zien we grote verschuivingen binnen deze afslagen als gevolg van gewijzigd beleid en bewegingen in de markt. Ten opzichte van de beleidswaarde eind 2023 is de afslag voor onderhoud fors hoger. Dit is het gevolg van de nieuwe systematiek om 60 jaar onderhoud per complex in te rekenen. Hierbij worden ook, conform het handboek, de uitgaven die als investering voor ingrijpende verbouwingen zijn begroot, toegerekend aan de onderhoudsnorm. De vergelijkende cijfers van 2023 zijn eveneens hierop aangepast. De impact op de beleidswaarde 2023 bedraagt € 106,3 miljoen negatief. Daarbij wordt ook een deel van de uitgaven die als investering zijn begroot, toegerekend aan de onderhoudsnorm. Daarnaast moet er vanaf de beleidswaarde 2024 gerekend worden met een voorgeschreven sociale disconteringsvoet. Aangezien deze lager is dan de marktconforme disconteringsvoet zoals die in de marktwaarde wordt gebruikt, heeft dat tot gevolg dat er een opslag komt ten opzichte van de marktwaarde.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt ruim € 755 miljoen. Dit is 50% van het totale eigen vermogen eind 2024.

Leningen

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

Kredietrisico

Hierbij gaat het om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating) zoals opgenomen in het treasurywettelijk kader. Voor 2024 is geen sprake van een verhoogd risico geweest.

Liquiditeits- en kasstroomrisico's

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

	Bedrag per 31-12-2024
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	€ 11.935.000
Kredietlimiet	€ 9.000.000

Op basis van de begroting 2025-2029 is een inschatting gemaakt van de investeringsverplichtingen voor 2025, waarbij op basis van de ratio's verwacht wordt dat hiervoor voldoende financiering beschikbaar zal zijn. Voor de kredietfaciliteit bij de huisbank worden door Woonpunt geen zekerheden verstrekt. Op basis van het treasury jaarplan wordt de vervalkalender van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille constant gemonitord, waarbij ook gekeken wordt naar rente- en spreadherzieningsmomenten van leningen.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn op totaalniveau afgenomen ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit komt voornamelijk doordat we in 2023 te maken hadden met de eenmalige kosten voor het nieuwe ERP-systeem.

Als we naar de Aedes benchmark van 2024 kijken, gebaseerd op de cijfers van boekjaar 2023, waarin de bedrijfsresultaten worden bepaald per verhuureenheid, zien we dat deze volgens de benchmark 2024 met € 1.051 is gestegen ten opzichte van de benchmark 2023 (€ 819). Het sector gemiddelde bedraagt € 1.018. De stijging is vooral veroorzaakt door de kosten van het nieuwe ERP systeem en dit heeft geleid tot een B-score.

Financiële continuïteit

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

Woonpunt stuurt daarbij op vier ratio's:

1. De interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan of we met onze operationele kasstroom de rentelasten kunnen betalen. De normen van de Aw en WSW zijn minimaal 1,4 voor het DAEB bezit en 1,8 voor het niet-DAEB bezit. Woonpunt voldoet in 2024 aan deze normen.
2. De LtV, ofwel Loan to Value: de verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van ons woningbezit. Gedurende 2024 is de grenswaarde van deze ratio door Aw en WSW gewijzigd van 85% voor de DAEB-tak en 75% voor de niet-DAEB tak naar 70% voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak op basis van een verbeterde beleidswaarde. Woonpunt voldoet voor 2024 aan de externe norm die Aw en WSW hanteert
3. De solvabiliteit: dit is het eigen vermogen gedeeld door het totaalvermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit laat zien welk deel van onze totale bezittingen gefinancierd is met eigen vermogen. Aw en WSW hebben ook deze grenswaarde gewijzigd gedurende 2024 vanwege een verbeterde beleidswaarde. Voor zowel DAEB, niet-DAEB als de TI in zijn geheel bedraagt de grenswaarde 30%. Woonpunt voldoet voor 2024 aan de externe norm die Aw en WSW hanteert

4. De dekkingsratio: corporaties hebben een groot deel van hun woningbezit als onderpand gegeven aan het WSW voor de door hen geborgde leningen. De dekkingsratio laat de verhouding zien tussen de onderpandwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) van het bezit en het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen. Wij hanteren intern een 5% lagere signaleringsnorm dan de voorgeschreven normen .

Omschrijving	Normen Aw en WSW	2023 realisatie	2024 realisatie
ICR	DAEB > 1,4	1,28	1,52
	Niet-DAEB > 1,8	7,91	9,58
	Totaal > 1,4	1,51	1,76
LtV	DAEB < 70%	59%	54%
	niet-DAEB < 70%	17%	23%
	Totaal < 70%	52%	48%
Solvabiliteit	DAEB > 30%	46%	51%
	niet-DAEB > 30%	83%	78%
	Totaal > 30%	45%	49%
Dekkingsratio	DAEB < 70%	32%	34%
	niet-DAEB < 70%	21%	20%
	Totaal < 70%	30%	33%

Zoals blijkt uit bovenstaand overzicht, voldoen wij aan alle ratio's over 2024.

Voor de komende jaren heeft Woonpunt hoge ambities om haar bezit te laten aansluiten op het portefeuilleplan 2024-2033. Daarnaast hebben we een forse verduurzamingsopgave. Dit is in de meerjarenbegroting 2025-2029 opgenomen, waaruit blijkt dat onze financieringsbehoefte toeneemt om deze ambities waar te kunnen maken. Woonpunt zet in op het optimaliseren van haar kasstromen zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. De komende jaren heeft Woonpunt nog voldoende ruimte in haar financiering maar op de langere termijn wordt die ruimte minder. Dit betekent dat Woonpunt keuzes zal moeten maken om te voldoen aan zowel de maatschappelijke ambities alsmede aan bovenstaande ratio's.

Jaarresultaat

In 2024 heeft Woonpunt een jaarresultaat behaald van € 83,5 miljoen positief, ten opzichte van € 199,8 miljoen negatief in 2023. Zoals toegelicht in de paragraaf 'Marktwaaarde' wordt dit verschil voor het grootste deel bepaald door de mutaties in de marktwaaarde van de vastgoedbezittingen. Dit was een afwaardering van € 188,1 miljoen in 2023 tegen een opwaardering van € 107,9 miljoen in 2024.

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

- Het netto resultaat exploitatie vastgoed stijgt met € 2,8 miljoen naar € 44,2 miljoen. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt doordat de huuropbrengsten zijn gestegen met € 3,3 miljoen, de jaarlijkse huurverhoging heeft geresulteerd in een huurstijging van € 0,4 miljoen per maand (totaal € 2,4 miljoen voor 2024) en een verlaging van de huurderiving van € 1,0 miljoen. Voor onderhoud hebben wij ca. € 0,8 miljoen meer uitgegeven.
- De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille, dus niet zijnde de stijging in de marktwaaarde, zijn in 2024 € 39,3 miljoen negatief ten opzichte van € 25,7 miljoen negatief in 2023. Deze lasten hebben betrekking op de onrendabele investeringen voor nieuwbouw en renovatie die wij in sociaal vastgoed hebben gedaan. In 2024 zijn we verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw en renovatieprojecten waardoor de afboeking groot is.
- De overige organisatiekosten waren in 2024 lager dan in 2023. De grootste afwijking wordt veroorzaakt door de lagere obligoheffing.
- Het saldo van de financiële lasten en lasten is ca € 1,2 miljoen toegenomen als gevolg van een hogere rentecurve en een toegenomen leningenportefeuille. De financiële lasten zullen de komende jaren gaan stijgen door onze grotere financieringsbehoefte om de nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsactiviteiten te financieren.
- De te betalen belasting gaat van € 2,1 miljoen in 2023 naar € 4,6 miljoen in 2024.

Nevenstructuur per 31 december 2024

Woonpunt Projecten B.V. is een 100% dochter van Woonpunt. In deze vennootschap worden de belangen gehouden die Woonpunt heeft in Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (33%) en Partners in Maatwerk-Zuid B.V. (33%). Woonpunt Projecten B.V. heeft in 2024 een winst gemaakt van € 0,7 miljoen, waardoor het eigen vermogen ultimo boekjaar € 0,4 miljoen positief bedraagt. De winst bestaat voornamelijk uit het resultaat van de deelneming Wonen boven Winkels Maastricht N.V. van € 0,9 miljoen als gevolg van de stijging van de marktwaaarde van de vastgoedobjecten, die net als bij Woonpunt zelf ook voor Wonen boven Winkels te constateren is. Verder wordt er nog voor € 0,3 miljoen rente betaald t.b.v. de interne lening o/g Woonpunt.

Onderstaand een overzicht van de deelnemingen van Woonpunt:

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

Toekomstparagraaf

Het jaarresultaat is sterk afhankelijk van de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Deze waardeontwikkelingen zijn voor 2025 en de komende jaren nog onzeker. Het totale resultaat voor 2025 is daarom moeilijk te voorspellen. In de afgelopen jaren hebben we in meerdere jaren geen huurverhoging doorgevoerd of zelfs een huurverlaging voor bepaalde doelgroepen doorgevoerd. Dit heeft geleid tot een daling van de huurinkomsten dat ook zijn effect heeft op de toekomstige jaren. Voor de betaalbaarheid was dit een goede ontwikkeling, op langere termijn beïnvloedt dit de investeringskracht van Woonpunt in negatieve zin. Deze huurverlagingen hebben nog vele jaren effect op onze kasstromen en investeringskracht. Aan de uitgavenkant worden de komende jaren stijgingen verwacht als gevolg van indexeringen. Aanvullend zullen onze rentelasten toenemen als gevolg van een toenemende leningportefeuille.

De komende periode zal in het teken staan van onze verduurzamingsopgave en onze transformatie-opgave. Dit zien we terug in onze meerjarenbegroting 2025-2029. Deze is opgezet vanuit een perspectief dat we alleen die activiteiten opnemen die realiseerbaar zijn.

In de begrotingsperiode 2025 tot en met 2029 gaan we € 543 miljoen investeren in sloop, nieuwbouw, renovatie en het verduurzamen van ons bezit. Deze investeringen zijn op basis van onze interne planning en investeringsvoorstellen ingerekend. Met het seriematig verduurzamen gaat er in die periode een bedrag gemoeid van € 191 miljoen, waarvoor wij in 2023 een samenwerking met een aantal partijen zijn aangegaan.

Onze beschikbare middelen uit reguliere bedrijfsactiviteiten zijn onvoldoende om onze ambitie waar te kunnen maken en daarom zullen we hier € 448 miljoen extra voor moeten lenen. Dit betreft zowel geborgde leningen voor ons DAEB bezit, als nieuwe ongeborgde leningen om de overheveling van woningen naar en nieuwbouw in het niet-DAEB bezit te financieren.

Woonpunt streeft naar buurten met een gevarieerd woningaanbod en heeft daarom de ambitie om meer woningen in de middenhuur te realiseren. Om deze plannen te financieren, zijn we van plan om de komende jaren meer commerciële financieringen aan te trekken. In 2024 is reeds de eerste commerciële financiering aangetrokken.

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

Het aantal medewerkers zal de komende jaren afnemen. Voor 2025 is een formatie van 190 fte begroot. In de daaropvolgende vijf jaar streven we ernaar dit terug te brengen naar 181,5 fte.

Impact besluit bevrozing sociale huurprijzen in 2025 en 2026

Het kabinetsbesluit van 17 april 2025 om, in afwijking van de recent gesloten nationale prestatie afspraken (NPA), de sociale huurprijzen voor de DAEB portefeuille te bevrozen voor twee jaar heeft directe gevolgen voor onze financiële ruimte.

De jaarlijkse huurverhoging – normaal een essentieel instrument voor het op peil houden van onze inkomstenstroom – wordt nu opgeschort voor een periode van twee jaar. Hierdoor blijven onze huuropbrengsten nagenoeg gelijk, terwijl onze kosten blijven stijgen, onder andere door inflatie, hogere onderhoudslasten, stijgende rente en toenemende investeringsverplichtingen op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw.

De lagere huuropbrengsten zorgen er ook voor dat de beleidswaarde van onze woningen daalt. Financiële instellingen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken deze waarde om te bepalen hoeveel wij verantwoord kunnen lenen.

Een lagere beleidswaarde betekent dat we minder financiering kunnen aantrekken voor nieuwbouw, verduurzaming of verbetering van woningen. Dit zet onze mogelijkheden om te investeren in de volkshuisvesting direct onder druk.

Het huurbevrozingsbesluit is financieel doorgerekend met als resultaat dat we in boekjaar 2024 binnen de normen blijven en naar verwachting ook in 2025. Voor de jaren erna komt de ICR DAEB onder druk te staan. Dit betekent dat wij op korte termijn keuzes moeten gaan maken in onze investeringsopgave om onze financiële positie op lange termijn gezond te houden.



Frans Bastiaens en Wim Hazeu:

‘In veerkrachtige wijken staat de bewoner centraal’

De gemeente Maastricht werkt, samen met onder andere Woonpunt, in het programma Veerkrachtige Wijken aan een betere toekomst voor de wijken Nazareth en Pottenberg en hun bewoners. Het doel is te bouwen aan sterke gemeenschappen, waarin bewoners het gevoel terug krijgen regie te kunnen voeren over hun eigen leven. Hun ervaringen en behoeftes staan dan ook centraal in de aanpak, naast de wens van alle deelnemende partijen om de onderlinge schotten op onder meer financieel en organisatorisch gebied zo veel mogelijk weg te halen. Wethouder Frans Bastiaens van Veerkrachtige Wijken en bestuurder Wim Hazeu van Woonpunt vertellen over wat er nu al concreet gebeurt in Nazareth en Pottenberg en hoe dit moet uitgroeien tot een breed programma.

Programma's om in Maastricht aan wijken te werken, waren er al eerder. Wat is nieuw aan het programma Veerkrachtige Wijken?

Frans: 'Nieuw is dat we nu starten vanuit de wijkbewoners zelf. Niet meer van bovenaf allerlei dingen doen waarvan wij als professionals denken dat het goed is voor mensen, maar uitgaan van wat zij zelf daarvan vinden en hoe zij zelf hun leven ervaren. Veel bewoners in Nazareth en Pottenberg hebben hun veerkracht verloren, het vermogen mee te veren met wat er gebeurt in hun leven. Ze zijn het vertrouwen in zichzelf, de overheid en de samenleving grotendeels kwijt en denken ook weinig invloed te kunnen uitoefenen op hun leven. Als veel mensen met dat gevoel bij elkaar wonen, komt het sociaal kapitaal in de buurt of wijk sterk onder druk te staan. Er wordt niet meer echt samengeleefd en kinderen hebben minder kansen. Overheden en maatschappelijke instellingen hebben de verantwoordelijkheid dat samenleven weer te bevorderen. Zodat uiteindelijk de kansen weer gelijk worden, de bestaanszekerheid beter wordt geborgd en mensen het vertrouwen en gevoel van regie terugkrijgen.'

Hoe gaat het programma daarvoor zorgen?

Frans: 'Door te bouwen aan een gemeenschap, waarin mensen met elkaar een fijne samenleving vormen die ze waarderen, die hen stimuleert, waarin ze verantwoordelijkheid kunnen en willen dragen, waar ze er voor elkaar willen zijn en waar ze gelukkig worden. Als je een wijk beschouwt als een ecosysteem, spelen vele partijen daarin een rol, maar de bewoners zijn de belangrijkste dragers van de gemeenschap. Het begint dus met contact leggen met bewoners. Daarvoor heeft de gemeente in 2024 onder meer in beide buurten uitgebreide dialoogsessies georganiseerd, om te achterhalen wat er nu echt leeft onder de bewoners.'

Wim: 'We streven naar het herstellen van de verbindingen in de wijken. Niet alleen tussen de wijkbewoners, maar ook tussen de organisaties. We starten immers niet met een blanco vel. Veel partijen, waaronder ook wij als corporatie, werken al jaren hard aan het verbeteren van de wijken. We weten alleen nog te weinig van elkaar wat we allemaal precies doen. Waardoor onze inzet voor mensen achter de voordeur minder effectief is dan ze zou kunnen zijn. Om dat te verbeteren, moeten we de onderlinge schotten zo veel mogelijk weghalen.'



Wat gebeurt er nu al om de verbindingen tussen bewoners te herstellen?

Wim: 'We zoeken continu naar zaadjes of groeidiamantjes die met goede ondersteuning kunnen uitgroeien tot initiatieven van bewoners om elkaar weer te ontmoeten. Waarbij we dus niet in de valkuil moeten stappen dat wij vanuit onze instituten, hoe goed bedoeld ook of hoe goed we daarvoor ook hebben doorgeleerd, wel weten waar mensen warm voor lopen. Het begint bij de mensen zelf die iets willen in de wijk. Een voorbeeld zijn onze bewonerskrachten in Nazareth en Pottenberg; bewoners die zich voor hun eigen wijk willen inzetten. Ander voorbeeld is het Wereldpreuvenemint in Nazareth, een eetfestijn dat volledig door bewoners zelf werd opgezet. Eveneens in Nazareth hebben we in samenwerking met het Fotomuseum aan het Vrijthof een tijdelijk buurtfotografiemuseum ingericht. Woonpunt heeft daarvoor gedurende twee maanden een woning beschikbaar gesteld. Een professionele fotograaf maakte een fotoserie van markante bewoners uit de wijk die daar werden tentoongesteld. Het was een groot succes. We gaan dit pop-up museum in 2025 dan ook herhalen in Pottenberg.'



Frans: 'Ik vind dat allemaal hele goede initiatieven, omdat ze bij bewoners trots kunnen terugbrengen. Op die manier versterk je de wijk van binnenuit, vanuit de bewoners zelf maar ondersteund vanuit de instituten. Ook de gemeente draagt daar graag aan bij, door initiatieven die tot meer ontmoeting leiden te faciliteren en/of financieel te ondersteunen. We doen dat bijvoorbeeld in Pottenberg, waar Woonpunt werkt aan de vernieuwing van het hart van de wijk via de sloop/nieuwbouw van het Poortgebouw en de Mammoetflat. In het Poortgebouw komt straks de Buurtbrök terug, een laagdrempelige ontmoetingsplek waar iedereen kan binnenlopen. Samen met Woonpunt dragen we financieel bij aan de exploitatie daarvan. Wat ik daar overigens ook goed vind, is dat Woonpunt in de plint van het gebouw voorzieningen wil terugbrengen. Zodat ook daar meer levendigheid kan ontstaan.'

Wijkprogramma's in Maastricht waren in het verleden vaak sterk fysiek gericht. Speelt dat minder een rol in het programma Veerkrachtige Wijken?

Wim: 'Er zal in elk geval geen sprake meer zijn van dichtgetimmerde vastgoedprogramma's. De ontwikkelingen in de wereld gaan ook te snel om dat al ver van tevoren te kunnen plannen. Intussen spelen fysieke ingrepen natuurlijk wel een rol. In Pottenberg voegen we in de nieuwbouw ook woningen met een middenhuur toe. Zo bieden we ruimte aan nieuwe doelgroepen die meer draagkracht in de wijk brengen. Ook via de woningtoewijzing kunnen we werken aan het terugdringen van de overconcentratie van kwetsbare bewoners in deze wijken.'

Frans: 'De gemeente richt zich op fysiek gebied vooral op de inrichting van de openbare ruimte. Ook die speelt een belangrijke rol in het stimuleren van ontmoeting. Zo gaan we onder meer fors investeren in de openbare ruimte in Nazareth, waar we straten vernieuwen en vergroenen.'

Hoe gaat het verder met het programma Veerkrachtige wijken?

Frans: 'We hopen in 2025 meer zicht te krijgen op de opgaven in de twee wijken. En daar moet dan langzaam een breed programma voor komen. Omdat we van onderop willen blijven werken en de veranderingen in de wereld elkaar snel opvolgen, legt dat programma zeker niet alles vooraf vast. Maar we willen ons wel committeren aan een langjarige aanpak van zeker één generatie, dus een jaar of twintig. En daarvoor is het nodig doelen te stellen, actielijnen uit te zetten en evaluatiemomenten in te bouwen. Al moet er altijd ruimte blijven voor experimenten en vrijheid om dingen van onderop te laten gebeuren.'

Wim: 'De basis is daarnaast ook dat organisaties dichter bij elkaar kruipen en dat hun medewerkers de vrijheid krijgen om in de wijken coalities te smeden. Vanuit die organisaties en betrokken wijkbewoners zelf moet dan een programmatische ontwikkeling ontstaan. Hoe dat eruit ziet, valt moeilijk te voorspellen. Dit is ook geen aanpak die je op een achternamiddag in elkaar zet. Bewoners en organisaties moeten daarin meegroeien. Met het gedachtengoed achter dit programma hebben we in elk geval een goede basis om de komende jaren op voort te bouwen. Maar het wordt zeker een wedstrijd van lange adem.'

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)	70
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024	72
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024	73
4. Algemene toelichting	74
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	76
6. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	83
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	85
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	87
9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	88
10. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024	89
11. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024	109
12. Enkelvoudige balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)	115
13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024	117
14. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024 en de 106 winst- en verliesrekening over 2024	118
15. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	122
16. Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	130
17. Gebeurtenissen na balansdatum	132
18. Overige gegevens	133

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (na resultaatbestemming)

A C T I V A		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		31-dec-2024	31-dec-2023
VASTE ACTIVA			
<u>Materiële vaste activa</u> 10.1			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.129	7.273
		7.129	7.273
<u>Vastgoedbeleggingen</u> 10.2			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.947.882	1.839.672
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	183.296	169.734
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	23.411	7.969
		2.154.589	2.017.375
<u>Financiële vaste activa</u> 10.3			
Deelnemingen	10.3.1	4.550	3.630
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Latente belastingvorderingen	10.3.3	2.853	3.293
Leningen u/g	10.3.4	844	916
Derivaten	10.3.5	77.659	81.958
Overige vorderingen	10.3.6	89	104
		86.177	90.083
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u> 10.4			
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4.2	620	619
Overige voorraden	10.4.3	145	134
		765	753
<u>Vorderingen</u> 10.5			
Huurdebiteuren	10.5.1	1.853	1.356
Overheid	10.5.2	23	17
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	287	604
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	1.909	3.319
Overige vorderingen	10.5.5	19	130
Overlopende activa	10.5.6	813	582
		4.904	6.009
<u>Liquide middelen</u> 10.6			
		11.935	7.027
T O T A A L A C T I V A		2.265.500	2.128.519

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (na resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		31-dec-2024	31-dec-2023
P A S S I V A			
GROEPSVERMOGEN	10.7		
Eigen vermogen	10.7.1	1.498.134	1.414.683
		1.498.134	1.414.683
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	12.431	10.691
Voorziening reorganisatie	10.8.2	0	0
Overige voorzieningen	10.8.3	679	660
		13.110	11.351
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	495	527
Leningen kredietinstellingen	10.9.2	661.867	562.483
Novaties	10.9.3	60.205	63.991
Overige schulden	10.9.4	70	73
		722.637	627.075
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	5.935	52.234
Schulden aan leveranciers	10.10.2	3.405	4.461
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	59	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	7.886	4.592
Overige schulden	10.10.5	263	322
Overlopende passiva	10.10.6	14.070	13.801
		31.619	75.410
T O T A A L P A S S I V A		2.265.500	2.128.519

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	114.918	111.651
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	5.430	6.026
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.440	-7.383
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-10.009	-9.282
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-53.073	-51.133
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-7.611	-8.441
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		44.214	41.438
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.1	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2.2	0	0
Toegerekende organisatiekosten	11.2.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	1.169	1.507
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-115	-114
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-804	-1.080
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		250	313
Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-39.312	-25.711
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	107.893	-188.084
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		68.581	-213.795
Overige activiteiten	11.5		
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	417	548
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-796	-762
Netto resultaat overige activiteiten		-379	-214
Overige organisatiekosten	11.6	-690	-1.196
Leefbaarheid	11.7	-4.404	-4.815
Financiële baten en lasten	11.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.8.2	45	49
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.3	228	56
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.4	-20.726	-19.335
Saldo financiële baten en lasten		-20.453	-19.231
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		87.119	-197.500
Belastingen	11.9	-4.588	-2.065
Resultaat deelnemingen	11.10	920	-219
RESULTAAT NA BELASTINGEN		83.451	-199.784

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

in duizenden euro's

in duizenden euro's

2024

2023

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	114.249		111.598
Vergoedingen	4.896		4.392
Overheidsontvangsten	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	228		1.115
Rente ontvangsten	251		33
Saldo ingaande kasstromen		119.624	117.138

Uitgaven:

Erfpacht	-14		-14
Personeelsuitgaven	-15.400		-14.109
Onderhoudsuitgaven	-39.648		-42.917
Overige bedrijfsuitgaven	-25.985		-25.949
Renteuitgaven	-19.586		-18.319
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-260		-950
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-766		-667
Vennootschapsbelasting	-2.738		-4.776
Saldo uitgaande kasstromen		-104.397	-107.701
Kasstroom uit operationele activiteiten		15.227	9.437

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-woongelegenheden	1.172		1.505
Verkoopontvangsten grond	0		0
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.172	1.505

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-17.135		-6.522
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-40.549		-33.411
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.494		0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-5.058		-1.873
Investeringen overig	-231		-166
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-64.467	-41.972
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-63.295	-40.467

FVA

Ontvangsten verbindingen	0		0
Ontvangsten overig	123		62
Uitgaven verbindingen	-400		0
Uitgaven overig	0		-19
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-277	43
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-63.572	-40.424

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe door WSW geborgde leningen	82.000		109.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	19.500		0

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	-38.715		-76.375
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-9.532		0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		53.253	32.625

Mutatie liquide middelen

		4.908	1.638
--	--	-------	-------

Beginstand liquide middelen

		7.027	5.389
--	--	-------	-------

Mutatie liquide middelen		4.908	1.638
--------------------------	--	-------	-------

Eindstand liquide middelen		11.935	7.027
-----------------------------------	--	---------------	--------------

4. ALGEMENE TOELICHTING

4.1 Algemeen

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

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

4.2 Continuïteit

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

4.3 Groepsverhoudingen en grondslagen voor de consolidatie

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

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

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

Woonpunt heeft verbintenissen met onderstaande rechtspersonen en vennootschappen:

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

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

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

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

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

4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.5 Schattingswijzigingen

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woonpunt de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudspronose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 419,7 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 zijn geen prestatiewijzigingen doorgevoerd.

4.7 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

De direct toe te rekenen posten betreffen:

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

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Regelgeving

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

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3 Verwerking verplichtingen

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

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Typering

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

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

Kwalificatie

Woonpunt richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financieel rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonpunt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij de eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

Woonpunt past voor het volledig bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 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 basiskennmerken 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:

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

Woonpunt heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering van de marktwaarde in de jaarrekening 2024 heeft Woonpunt de portefeuille vastgoed in exploitatie deels laten taxeren. Woonpunt maakt gebruik van twee taxatiebureaus. Beide bureaus taxeren circa de helft van het bezit.

De volledig getaxeerde portefeuille omvat derhalve:

- complexen die gezien hun omvang gesplitst zijn in meerdere complexen.
- alle complexen die geen Full taxatie hebben gehad sinds 2021.
- geselecteerde complexen om tot een derde volledige te taxeren complexen te komen.

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

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpunt hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% onder de tweede aftoppingsgrens. Per ultimo 2024 komt dit percentage uit op 76,21%.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie op marktwaardecomplexniveau en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonpunt hanteert hierbij als uitgangspunt een 60-jarige onderhoudscyclus. Hierbij wordt ook, conform het handboek, de uitgaven die als investering voor ingrijpende verbouwingen zijn begroot toegerekend aan de onderhoudsnorm. De vergelijkende cijfers van 2023 zijn eveneens hierop aangepast, de impact op de beleidswaarde 2023 bedraagt € 106,3 miljoen negatief.
Dit resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 3.099 (2023: € 2.501).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 3.649 (2023: € 3.139).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 3.796 (2023: € 3.180).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonpunt heeft als uitgangspunt de bedragen gehanteerd die in de meerjarenbegroting 2025 - 2029 op marktwaardecomplexniveau zijn opgenomen. Het voorgaande resulteert in de onderstaande gehanteerde normen op marktwaardecomplexniveau:
 - a. Woongelegenheden van type eengezinswoning: gemiddeld € 1.133 (2023: € 1.117).
 - b. Woongelegenheden van type meergezinswoning: gemiddeld € 1.143 (2023: € 1.118).
 - c. Woongelegenheden van type studenteneenheid: gemiddeld € 1.174 (2023: € 1.119).

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

Woonpunt heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2024
Streefhuurbeleid met gemiddeld 80% onder de tweede aftoppingsgrens	Woonpunt kiest er voor om niet de maximaal mogelijke huur te kiezen.
Onderhoudsnorm	De onderhoudsnorm is gebaseerd op een 60 jarige onderhoudsbegroting inclusief toegerekende investeringen voor ingrijpende verbouwingen. Waarbij een splitsing is gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Beheerlasten	De beheerlasten zijn gebaseerd op een 15 jarige inrekening in de meerjarenbegroting. Hierbij is een splitsing gemaakt op marktwaardecomplexniveau.
Discontovoet	De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan de voorgeschreven disconteringsvoet.

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

5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

5.6.2 Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

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

5.6.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.6.4 Leningen u/g

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

5.6.5 Derivaten

Doorzak derivaten

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

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

5.6.6 Overige vorderingen

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

5.6.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.7 Voorraad

5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

5.7.2 Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

5.7.3 Overige voorraden

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

5.8 Vorderingen

5.8.1 Huurdebiteuren

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

5.8.2 Overheid t/m 5.8.6 Overlopende activa

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

5.9 Liquide middelen

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

5.10 Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.11 Voorzieningen

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

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

Voorziening voor pensioenen

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0%. Op 31 december 2024 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126,4% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonpunt heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.11.3 Voorziening reorganisatie

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

5.11.4 Overige voorzieningen

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

- *Uitgestelde beloningen*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van 10-jaars staatsobligaties per balansdatum 2,36% (2023: 2,49%) genomen.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte onttrekkingen aan het loopbaanontwikkelingsbudget. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde rente van de leningportefeuille inclusief derivaten 3,20% (2023: 3,19%) genomen.

5.12 Langlopende schulden

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

5.13 Leasing

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

5.14 Kortlopende schulden

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

5.15 Financiële instrumenten

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

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

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.

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2024 5,8% voor lage middeninkomens bij een huur van € 300 of 300 of meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5% (inflatie 2024 van 4,5% + 1%).

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

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

Hierbij wordt een splitsing gemaakt in kosten met betrekking tot:

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

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Onderhoudslasten

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

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

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

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

6.3.6 Overige bedrijfslasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5 Resultaat deelnemingen

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

6.6 Belastingen

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

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

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

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

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

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

Woonpunt maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonpunt met betrekking tot deze derivaten (hedge instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2024 € 0,9 miljoen negatief (31-12-2023: € 1,02 miljoen negatief).

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

Woonpunt heeft per ultimo 2024 in totaal 2 derivaten in haar bezit. Dit betreft interest rate swaps. De nominale waarde van deze derivaten is ca. € 11,0 miljoen.

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

Breakclausules derivaten

Woonpunt heeft geen derivaten die break clausules bevatten.

Samenstelling en omvang derivatenportefeuille (soorten, tegenpartij)

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

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

Per 31 december 2024 heeft Woonpunt geen derivaten met break clausules en alleen derivaten met een effectieve hedge. Derhalve hoeft Woonpunt geen buffer aan te houden om een rentedaling op te vangen.

Geen transacties gedaan in strijd met beleidsregels

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

Risico's

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

De geconsolideerde liquiditeitspositie van Woonpunt per balansdatum is als volgt:

	31-dec-2024
Banktegoeden en overige beschikbare liquide middelen	11.935
Kredietlimiet	9.000

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

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

De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde in verhuurde staat

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

	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)
Gemiddelde markthuur	+ 1%	4.325
	- 1%	-5.150
Leegwaarde	+ 1%	8.609
	- 1%	-8.558
Mutatiegraad	+ 1%	49.305
	- 1%	-54.314
Disconteringsvoet	+ 1%	-180.445
	- 1%	235.582

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.2 Verwerking fiscaliteit

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

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

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

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Overige zaken in exploitatie	150	62
Gebouwen	6.349	6.647
Inventaris	270	174
Vervoersmiddelen	5	13
Automatisering	355	377
Overige zaken	0	0
	<u>7.129</u>	<u>7.273</u>

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
	<u>2024</u>	<u>2024</u>	<u>2024</u>
Stand per 1 januari			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	62	10.947	11.009
Cumulatieve afschrijvingen	0	-3.737	-3.737
Boekwaarden	<u>62</u>	<u>7.211</u>	<u>7.273</u>
Mutaties:			
Investerings	89	263	353
Desinvesteringen	0	-133	-133
Afschrijvingen	-2	-496	-497
Afschrijvingen desinvesteringen	0	133	133
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	0	0	0
Sub-totaal mutaties	<u>88</u>	<u>-232</u>	<u>-144</u>
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	152	11.077	11.229
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2	-4.099	-4.100
Boekwaarden	<u>150</u>	<u>6.979</u>	<u>7.129</u>

Afschrijvingen

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

Verzekeringen

Kantoorpand

Het kantoorgebouw is verzekerd op basis van uitgebreide dekking. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2025 € 12,6 miljoen (1 januari 2024: € 11,8 miljoen).

Inventarissen

De inventarissen van de kantoorgebouwen en de voorraad onderhoudsmaterialen, met uitzondering van de telecomapparatuur, zijn verzekerd op basis van een uitgebreide brandverzekering. De verzekerde waarde bedraagt per 1 januari 2025 € 1,8 miljoen (1 januari 2024: € 1,8 miljoen). Dit is dekkend voor de inventaris van Woonpunt.

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

10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

31-dec-2024

31-dec-2023

10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

1.947.882

1.839.672

10.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

183.296

169.734

Een overzicht van de materiële vaste activa is onderstaand opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Stand per 1 januari				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	984.489	934.991	120.503	120.884
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	883.649	1.089.086	60.206	66.001
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-28.465	-22.657	-10.976	-9.641
Boekwaarden	1.839.672	2.001.420	169.734	177.244
Mutaties:				
Investerings (inclusief aankoop)	41.489	41.862	1.206	139
Desinvesteringen:				
* Verrijgings- of vervaardigingsprijs	-7.546	-2.548	-293	-520
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	-5.576	-2.995	-675	-238
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-1.026	0	0	0
Overboeking stichtingskosten in exploitatie genomen complexen:				
* Verrijgings- of vervaardigingsprijs	0	10.184	0	0
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	0	0	0	0
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	0	-1.019	0	0
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:				
* Verrijgings- of vervaardigingsprijs	-1.854	0	1.854	0
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	-697	0	697	0
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	845	0	-845	0
Mutatie waardering op marktwaarde				
* Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	79.122	-202.443	10.766	-5.557
* Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	3.454	-4.789	852	-1.335
Overige waardeveranderingen van mva	0	0	0	0
Totaal mutaties	108.210	-161.748	13.562	-7.510
Stand per 31 december				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.016.577	984.489	123.270	120.503
Waardeveranderingen agv hogere marktwaarde	956.497	883.649	70.994	60.206
Waardeveranderingen agv lagere marktwaarde	-25.193	-28.465	-10.968	-10.976
Boekwaarden	1.947.882	1.839.672	183.296	169.734

Het vastgoed in exploitatie is per ultimo 2024 17.508 (31-12-2023: 17.715) verhuurgelegenheden opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie is, conform de laatst ontvangen aanslag BSGW peildatum 01-01-2024, in het kader van de onroerend goedbelasting gewaardeerd op € 3.005 miljoen (2023 peildatum 01-01-2023: € 2.852 miljoen).

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
Stand per 1 januari	1.839.672	169.734
Voorraadmutaties	-14.899	977
Objectgegevens:		
- WOZ-waarde	833	125
- Contractuur	45.755	3.871
- Maximale huur	-6.158	2
- Overig	-16.154	712
Parameterwijzigingen:		
- Leegwaarde	87.762	11.042
- Disconteringsvoet	-47.109	-10.611
- Exit yield	4.116	-1.062
- Reguliere huurstijging	-4.622	516
- Markthuur	24.585	3.039
- Instandhouding en mutatieonderhoud	-17.455	-735
- Overdrachtskosten	9.510	633
Overig	42.046	5.054
Stand per 31 december	1.947.882	183.296

Onderstaand een overzicht van de, conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024, gehanteerde voorgeschreven parameters.

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging
2025	3,20%	4,30%	4,30%	2,00%
2026	2,70%	3,80%	3,80%	2,00%
2027	2,00%	3,80%	3,80%	2,00%
2028	2,00%	3,80%	3,80%	2,00%
2029	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2030 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes.	
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Ja(Stijging: Ja)	Prijsinflatie	-/- 0,2% en -/- 0,7%	
	Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	3,18% - 12,92%	
	Leegwaarde(stijging)	Ja	2%	2% - 6%	
	Disconteringsvoet	Ja	5,87% - 8,27%	3,02% - 12,79%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	Regulier 0%-67%	Regulier 4%-45%	
			Studenten 0%-67%	Studenten 2%-45%	
	Onderhoud (incl. mutatie onderhoud)	Ja	€ 424 - € 2.444	€ 59 - € 3.983	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	nvt	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	BOG/MOG	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt
		Markthuur(stijging)	Ja(Stijging: Nee)	Prijsinflatie	nvt
		Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	0,5% - 16,5%
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
		Disconteringsvoet	Ja	9,67%-10,58%	3,35% - 15,50%
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud m2 BVO		Nee	€ 7,33 - € 8,91	€ 7,33 - € 8,91	
Mutatie onderhoud m2 BVO		Nee	€ 12,54 - € 55,50	€ 12,54 - € 55,50	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	geen norm	nvt	
Schematische vrijheid		Ja	nvt	nvt	
Parkeergelegenheden		Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt
		Markthuur(stijging)	Ja(Stijging: Ja)	Prijsinflatie	-/- 0,2% en -/- 0,7%
		Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	7,0% - 8,5%
		Leegwaarde(stijging)	Ja	Prijsinflatie	1,0% - 3,2%
	Disconteringsvoet	Ja	7,94% - 8,03%	7,15% - 8,75%	
	Mutatie- en verkoopkans	Ja	4,83% - 11,92%	5,75% - 12,75%	
	Onderhoud	Ja	€ 68 - € 228	€ 63 - € 261	
	Mutatie onderhoud	Nee	nvt	nvt	
	Technische splitsingskosten	Nee	nvt	nvt	
	Erfpacht	nvt	nvt	nvt	
	Schematische vrijheid	Nee	nvt	nvt	
	Bijzondere omstandigheden	Nee	nvt	nvt	
	Intramuraal zorgvastgoed	Markthuur(stijging)	Ja (stijging: Nee)	Prijsinflatie	nvt
		Exit Yield	Ja	Eindwaarde volgens handboek	nvt
		Leegwaarde(stijging)	Nee	nvt	nvt
Disconteringsvoet		Ja	8,67% - 9,51%	0,072	
Mutatie- en verkoopkans		Nee	nvt	nvt	
Onderhoud		Nee	€ 11,84	€ 11,84	
Mutatie onderhoud		Nee	€ 22,05 - € 37,36	€ 22,05 - € 37,36	
Technische splitsingskosten		Nee	nvt	nvt	
Erfpacht		nvt	geen norm	nvt	
Schematische vrijheid		Ja	geen norm	Lineaire huur	
Bijzondere omstandigheden		Nee	nvt	nvt	

Toelichting
Schematische vrijheid

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

Markthuur

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 vvo per jaar	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 vvo
Laagste waarde	€ 128	€ 2	€ 35	€ 78
Hoogste waarde	€ 1.875	€ 368	€ 125	€ 180
Gemiddelde waarde	€ 829	€ 96	€ 90	€ 136

Exit Yield

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	3,18%	0,50%	7,00%	5,00%
Hoogste waarde	12,92%	16,50%	8,50%	8,23%
Gemiddelde waarde	6,36%	7,32%	7,26%	6,15%

Leegwaarde

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	€ 10.000	nvt	€ 5.000	nvt
Hoogste waarde	€ 610.076	nvt	€ 20.000	nvt
Gemiddelde waarde	€ 210.017	nvt	€ 15.925	nvt

Disconteringsvoet

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

	Woongelegen- heden	BOG/MOG	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed
Laagste waarde	3,02%	3,35%	7,15%	7,20%
Hoogste waarde	12,79%	15,50%	8,75%	7,20%
Gemiddelde waarde	7,52%	7,35%	7,76%	7,20%

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	2,00%	nvt	5,75%	nvt
Hoogste waarde	45,00%	nvt	12,75%	nvt
Gemiddelde waarde	7,52%	nvt	9,07%	nvt

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is voor alle typen vastgoed toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 beter passend.

	Woongelegen- heden	BOG/MOG per m2 bvo	Parkeergelegen- heden	Intramuraal zorg- vastgoed per m2 bvo
Laagste waarde	€ 59	€ 7,33	€ 63	€ 11,84
Hoogste waarde	€ 3.983	€ 8,91	€ 261	€ 11,84
Gemiddelde waarde	€ 1.335	€ 8,22	€ 170	€ 11,84

Verzekeringen

Opstallen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd op basis van een gebouwenverzekering met een dekking tegen brand- en stormschade. De premie per ultimo 2024 is gebaseerd op een premie per eenheid, totaal 15.603 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 2024 € 1.375,8 miljoen (ultimo 2023 € 1.170,0 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

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

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

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

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

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

Effect op beleidswaarde:	"Mutatie"t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde (x € 1.000)	Procentuele impact
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	87.649	6,4%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-124.236	-9,0%

Marktwaarde versus beleidswaarde:

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000,-)	(x € 1.000,-)
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.947.882	183.296
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-713	-10.038
Betaalbaarheid (huren)	-351.787	-13.732
Kwaliteit (onderhoud)	-640.498	-33.948
Beheer (beheerkosten)	-116.260	-3.026
Disconteringsvoet	383.735	30.847
Totaal	-725.523	-29.897
Beleidswaarde	1.222.359	153.399

10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

23.411

7.969

Een overzicht van de materiële vaste activa in ontwikkeling is onderstaand opgenomen:	(x € 1.000,-)	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
Stand per 31 december voorgaand jaar		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.347	12.994
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.378	-1.019
Boekwaarden	7.969	11.976
Mutaties		
Investerings	24.930	8.204
Desinvesterings	0	0
Stichtingskosten in exploitatie genomen complexen	0	-9.165
Herclassificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	14.226	4.666
Afwaardering	-23.713	-7.711
Totaal mutaties	15.443	-4.007
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.954	10.347
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.543	-2.378
Boekwaarden	23.411	7.969

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw en aankoop). In de periode 2025 t/m 2029 zal naar verwachting 21 projecten (933 eenheden) in gebruik worden genomen.

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.3.1 Deelnemingen

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	104	70
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	4.446	3.560
Totaal deelnemingen	4.550	3.630

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-dec-2024
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	17%	0	0
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	33%	29	311
Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	33%	351	0

De onder 'Resultaat boekjaar' en 'Eigen vermogen per 31-dec-2024' vermelde bedragen hebben betrekking op het volledige resultaat en vermogen van de betreffende deelneming, conform de door de deelneming opgestelde jaarrekening 2024.

Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	0	0
Af: Waardeverandering deelneming	0	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Deze vereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de deelnemers middels het ontwikkelen en beheren van een website welke het woningaanbod van de deelnemers gezamenlijk profileert aan de woningzoekenden. Deze vereniging betreft een samenwerkingsverband van 18 woningcorporaties. Het aantal stemmen in de Algemene Leden Vergadering is afhankelijk van het aantal vho's van de betreffende woningcorporatie. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Bijzondere waardeverminderingen zijn niet van toepassing.

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand 1 januari	70	60
Dividenduitkering	0	0
Aandeel resultaat deelneming	33	10
Stand per 31 december	<u>104</u>	<u>70</u>

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

Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.

Het verloop van de deelneming is als volgt:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	3.560	3.789
Aandeel resultaat	886	-229
Stand per 31 december	<u>4.446</u>	<u>3.560</u>

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

10.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Lening u/g Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	182	182
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182

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

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

Het verloop van deze lening is als volgt:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 31 december		
Oorspronkelijke hoofdsom	182	182
Aflossing lening u/g	0	0
Voorziening waardeverandering negatief eigen vermogen Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Stand per 31 december	<u>182</u>	<u>182</u>

10.3.3 Latente belastingvorderingen**31-dec-2024****31-dec-2023****Stand per 31 december**

Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	2.450	2.908
Actieve belastinglatentie verlofuren	141	122
Actieve belastinglatentie Nedereind	263	263
Totaal latente belastingvorderingen	2.853	3.293

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de onder de activa en passiva opgenomen bezittingen en schulden. Bij Woonpunt beperken de verschillen zich tot het onroerend goed. Daarom is voor deze post een latentie gevormd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering per 31 december 2024 bedraagt 9,6 jaar.

De in 2019 tot en met 2024 niet in aftrek genomen rente bedraagt totaal € 88,2 miljoen. Op basis van de verwachte resultaten in de begrotingsperiode en de rentelasten is de verwachting dat ook in de toekomstige jaren een deel van de rente niet aftrekbaar zal zijn. Daarom is voor de niet in aftrek genomen rente geen latentie gevormd.

Latentie betreffende afschrijvingspotentieel

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

De latentie betreffende afschrijvingspotentieel is als volgt te specificeren:	2024	2023
Fiscale waarde afschrijvingspotentieel per 31 december	12.469	14.410
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,38% (2023: 2,37%)	9.494	11.273
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2023: 25,8%)	<u>2.450</u>	<u>2.908</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 277 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		
De looptijd van de latentie is 9,6 jaar.		

Latentie betreffende verlofuren

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

De latentie betreffende verlofuren is als volgt te specificeren:	2024	2023
Fiscale waarde verlofuren per 31 december	547	471
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,38% (2023: 2,37%)	547	471
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2023: 25,8%)	<u>141</u>	<u>122</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 141 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		
De looptijd van de latentie is 1 jaar.		

Latentie betreffende Nedereind

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

De latentie betreffende Nedereind is als volgt te specificeren:	2024	2023
Fiscale waarde Nedereind per 31 december	1.018	1.018
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,38% (2023: 2,37%)	1.018	1.018
Latentie gebaseerd op een vpb-tarief van 25,8% (2023: 25,8%)	<u>263</u>	<u>263</u>
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 263 binnen een jaar wordt gerealiseerd.		
De looptijd van de latentie is 1 jaar.		

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

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

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Vershil	Nominale waarde latentie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.131.178	1.564.143	567.035	146.295
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	24.032	110.222	-86.190	-22.237
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	7.129	8.278	-1.150	-297
Rentelasten (ATAD)	0	88.165	-88.165	-22.747
	<u>2.162.338</u>	<u>1.770.808</u>	<u>391.530</u>	<u>101.015</u>

10.3.4 Leningen u/g**31-dec-2024****31-dec-2023**

Het betreft de volgende leningen:

Leningen u/g VvE Corioveste II De Heugden	445	478
Leningen u/g VvE Corioveste III De Heugden	399	438
Leningen u/g Nedereind B.V.	0	0
Totaal leningen u/g	844	916

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:	2024	2023
Stand per 1 januari	916	985
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Af: Aflossing lening u/g Corioveste II De Heugden	-33	-31
Af: Aflossing lening u/g Corioveste III De Heugden	-39	-37
Af: Aflossing lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Stand per 31 december	844	916

Het aandeel van de leningen u/g met een looptijd korter dan 1 jaar is € 76.

Het verloop van de leningen u/g is als volgt:				
	Corioveste II De Heugden	Corioveste III De Heugden	Nedereind B.V.	Totaal
Hoofdsom leningen	748	760	240	1.748
Af: aflossingen ontvangen in boekjaar	-33	-39	0	-72
Af: aflossingen voorgaande jaren	-271	-321	-240	-832
Bij/Af: waardeverandering verstrekte lening	0	0	0	0
Stand per 31 december	445	399	0	844

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

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

Hypothecaire lening u/g Nedereind B.V.

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

	31-dec-2024	31-dec-2023
10.3.5 Derivaten	77.659	81.958

Het verloop van derivaten is als volgt:	2024	2023
Stand per 01 januari:		
Derivaten a.g.v doorzak	67.788	66.409
Derivaten a.g.v afkoop	14.170	14.671
Totaal	81.958	81.080
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. doorzak	0	5.119
Bij: Dotatie derivaten a.g.v. afkoop	0	0
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. doorzak	-3.797	-3.740
Af: Onttrekking derivaten a.g.v. afkoop	-502	-501
Stand per 31 december:		
Derivaten a.g.v doorzak	63.991	67.788
Derivaten a.g.v afkoop	13.668	14.170
Totaal derivaten	77.659	81.958

Het aandeel van de derivaten met een looptijd korter dan 1 jaar is € 4.287.

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

10.3.6 Overige vorderingen

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Starters Renteregeling	70	85
Waarborgsom	19	19
Totaal overige vorderingen	<u>89</u>	<u>104</u>

Het verloop van de overige vorderingen is als volgt:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	104	103
Mutaties in het boekjaar:		
Starters Renteregeling	-15	-18
Waarborgsom	0	19
Stand per 31 december	<u>89</u>	<u>104</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 de in 2023 betaalde waarborg Beersdalweg 104.

VLOTTENDE ACTIVA

(x € 1.000,-)

10.4 VOORRADEN**31-dec-2024****31-dec-2023****10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop****0****0**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Het verloop van vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	0	0
Investerings (inclusief aankoop)	0	0
Desinvesteringen	0	0
Overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie	0	0
Waardevermeerderingen / -verminderingen verhuureenheden naar materiële vaste activa in exploitatie	0	0
Stand per 31 december	0	0

31-dec-2024**31-dec-2023****10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop****620****619**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:		
Stand per 1 januari	619	616
Mutaties		
Investerings	2	3
Desinvesteringen	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	0	0
Totaal mutaties	2	3
Stand per 31 december	620	619

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

Waardeverandering

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

10.4.3 Overige voorraden**31-dec-2024****31-dec-2023**

Voorraad onderhoudsmaterialen

145

134

Totaal overige voorraden**145****134**

10.5 VORDERINGEN**10.5.1 Huurdebiteuren**

	31-dec-2024	31-dec-2023
<i>Huurachterstanden</i>		
Zittende huurders	1.141	1.352
Vertrokken huurders	284	751
	<u>1.426</u>	<u>2.103</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Zittende huurders	660	165
Vertrokken huurders	2.055	1.601
	<u>2.715</u>	<u>1.766</u>
<i>Af: voorziening huurdebiteuren</i>		
Zittende huurders	-226	-232
Vertrokken huurders	-2.062	-2.281
	<u>-2.287</u>	<u>-2.513</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>1.853</u>	<u>1.356</u>

De huurachterstand (zittende huurders) uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedraagt 0,93% (in 2023 was dit 1,11%).

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 2024. 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:	2024	2023
Stand per 1 januari	2.513	2.924
Mutaties in het boekjaar:		
Af: Afboeking dubieuze debiteuren minus ontvangsten op voorziene debiteuren	-360	-1.056
Bij: Dotatie boekjaar	135	645
Stand per 31 december	<u>2.287</u>	<u>2.513</u>

10.5.2 Overheid

	31-dec-2024	31-dec-2023
Vorderingen op gemeenten	23	17
Totaal vorderingen op overheid	<u>23</u>	<u>17</u>

10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-dec-2024	31-dec-2023
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	287	604
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>287</u>	<u>604</u>

De vorderingen op overige verbonden maatschappijen zijn als volgt te specificeren:	31-dec-2024	31-dec-2023
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	85	0
Vorderingen op Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	202	604
Stand per 31 december	<u>287</u>	<u>604</u>

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

10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-2024	31-dec-2023
Vennootschapsbelasting	1.909	3.319
Belastingen en premies sociale verzekering	<u>1.909</u>	<u>3.319</u>

10.5.5 Overige vorderingen

	31-dec-2024	31-dec-2023
Overige vorderingen	19	130
Totaal overige vorderingen	<u>19</u>	<u>130</u>

10.5.6 Overlopende activa

	31-dec-2024	31-dec-2023
Nog te ontvangen rente Stienstra Nouville	484	460
Te vorderen rente	136	51
Nog te ontvangen Scharwijerveld	21	45
Te vorderen inzake shades	0	0
Overige posten	172	26
Totaal overlopende activa	<u>813</u>	<u>582</u>

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

10.6 LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Kas	1	0
Rekening-courant	9.777	1.363
Spaartegoeden	2.157	5.664
Kruispost	0	0
Totaal liquide middelen	<u>11.935</u>	<u>7.027</u>

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking.

10.7 GROEPSVERMOGEN*10.7.1 Eigen vermogen*

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

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:
Per 31 december 2024 is in totaal € 1.029,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 966,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Woonpunt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 755 miljoen. Dit impliceert dat circa 50% 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

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2024	2023
Saldo per 1 januari	10.691	19.286
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	22.764	19.836
Af: Onttrekking in het boekjaar	-21.025	-28.431
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.431	10.691

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

10.8.2 Voorziening reorganisatie

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	0	139
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	0	0
Af: Onttrekking in het boekjaar	0	-139
Af: Vrijval in het boekjaar	0	0
Totaal voorziening reorganisatie	0	0

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 € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.3 Overige voorzieningen

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Voorziening uitgestelde beloningen	283	266
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	396	394
Totaal overige voorzieningen	679	660

10.8.3.1 Voorziening uitgestelde beloningen	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	266	234
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	38	58
Af: Onttrekking in het boekjaar	-20	-27
Totaal voorziening uitgestelde beloningen	<u>283</u>	<u>266</u>

Deze voorziening betreft een contante waardeberekening van de in de toekomst te verwachten op de cao-gebaseerde jubileauitkeringen uitgaande van het personeelsbestand per 31-12-2024 en rekening houdend met een geschatte blijfkans. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,36%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 33 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.8.3.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo per 1 januari	394	384
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toevoeging in het boekjaar	14	48
Af: Onttrekking in het boekjaar	-12	-37
Totaal voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	<u>396</u>	<u>394</u>

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 31-12-2024. De contante waarde van de voorziening is bepaald op basis van een onttrekking gebaseerd op een gemiddelde onttrekking van afgelopen vijf jaar, een gehanteerde disconteringspercentage van 3,20% en een indexering van 3,83%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 32 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN**10.9.1 Leningen overheid**

	31-dec-2024	31-dec-2023
Leningen overheid	495	527
Totaal leningen overheid	495	527

10.9.2 Leningen kredietinstellingen

	31-dec-2024	31-dec-2023
Leningen kredietinstellingen	661.867	562.483
Totaal leningen kredietinstellingen	661.867	562.483

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

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari			
Opgenomen onder schulden op korte termijn	32	48.405	48.437
Opgenomen onder schulden op lange termijn	527	562.483	563.010
Totaal	560	610.888	611.448
Mutaties:			
Bij: Nieuwe leningen	0	101.500	101.500
Bij: Agio lening Vestia	0	0	0
Totaal gestorte leningen	0	101.500	101.500
Af: Aflossing	32	48.215	48.247
Af: Vrijval op agio lening Vestia	0	190	190
Totaal aflossingen	32	48.405	48.437
Stand per 31 december	528	663.983	664.511
Opgenomen onder schulden op korte termijn	33	2.116	2.149
Opgenomen onder schulden op lange termijn	495	661.867	662.362

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

Zekerheden

Er is hypotheek gevestigd op ons bezit in de gemeente Eijsden-Margraten ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten. In ruil daarvoor verstrekt de gemeente leningen, of staat zij garant voor leningen welke Woonpunt heeft aangetrokken voor de financiering van activiteiten in de gemeente Eijsden-Margraten. Het totale leningbedrag dat onder deze hypothecaire zekerheid valt bedraagt ultimo 2024: € 27 miljoen. In 2024 is voor € 10 miljoen aan niet-DAEB financiering aangetrokken waarvoor hypothecaire zekerheden zijn afgegeven. De overige leningen (€ 627 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

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

Vervalschema en samenstelling van de totale leningportefeuille 2023					
	Agio leningruil Vestia	Vastrentende leningen	Leningen met variabele rente	Basisrente- leningen	Totaal
Looptijd korter dan 1 jaar	0	58.000	0	0	58.000
Looptijd langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar	0	48.184	11.000	0	59.184
Looptijd langer dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar	0	62.224	0	12.000	74.224
Looptijd langer dan 10 jaar maar korter dan 15 jaar	0	4.132	0	0	4.132
Looptijd langer dan 15 jaar maar korter dan 20 jaar	0	560	0	0	560
Looptijd langer dan 20 jaar	0	297.374	0	110.000	407.374
		470.474	11.000	122.000	603.474
Subtotaal per 31 december 2023 exclusief agio leningruil Vestia					
Looptijd langer dan 20 jaar	7.974				7.974
Totaal per 31 december 2023 inclusief agio leningruil Vestia	7.974	470.474	11.000	122.000	611.448

Vastrentende leningen	31-dec-2024	31-dec-2023
Restschuld	523.727	470.475
Gemiddelde rente	3,00%	2,97%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	24,06	24,69

Leningen met variabele rente	31-dec-2024	31-dec-2023
Restschuld	11.000	11.000
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	3,79%	4,02%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	4,88%	4,88%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	2,67	4,00

Basisrente-leningen	31-dec-2024	31-dec-2023
Restschuld	122.000	122.000
Gemiddelde rente	3,92%	3,92%
Gemiddelde looptijd (in jaren)	32,07	33,07

Totaal	31-dec-2024	31-dec-2023
Restschuld	656.727	603.474
Gemiddelde rente (exclusief derivaten)	3,18%	3,18%
Gemiddelde rente (inclusief derivaten)	3,20%	3,19%
Gemiddelde looptijd van de leningen (in jaren)	25,19	26,01
Reële waarde	701.578	697.209

Rente	31-dec-2024	31-dec-2023
Roll over/VHL, bandbreedte +/-0,598% en 2,506%	11.000	11.000
0% - 1%	55.914	56.254
1% - 2%	44.329	48.487
2% - 3%	127.709	108.232
3% - 4%	288.503	243.985
4% - 5%	74.705	80.134
Meer dan 5%	54.567	55.382
Totaal	656.727	603.474

Renteherzieningsperiode	31-dec-2024	31-dec-2023
Geen	523.200	469.914
Roll over/VHL, bandbreedte tussen 0 en 6 maanden	11.000	11.000
Van 1 tot 5 jaar	122.000	122.000
Van 5 tot 10 jaar	527	560
Meer dan 10 jaar	0	0
Totaal	656.727	603.474

In de renteherzieningstabel heeft een verschuiving van nominale bedragen tussen de periodeschijven plaatsgevonden. Dit naar aanleiding van een correctie ten aanzien van de jaarrekening 2022 en 2023.

Specificaties derivatenportefeuille

Nominale waarde en eindjaar	31-dec-2024	31-dec-2023
	Nominale waarde	Nominale waarde
Eindjaar		
2023	0	0
2024 - 2033	11.000	11.000
2044 - 2053	0	0
2054 - 2063	0	0
Eindtotaal	11.000	11.000

Naar geldgever	31-dec-2024	31-dec-2024
	Nominale waarde	Marktwaarde
ING	11.000	11.000
Totaal	11.000	11.000

Naar ingangsjaar	31-dec-2024	31-dec-2023
Lopend	11.000	11.000
2024	0	0
Totaal	11.000	11.000

Effectiviteit

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

Reële waarde

De waardering (bepaling van de marktwaarde) van de leningenportefeuille van Woonpunt is de contante waarde gebaseerd op de Euriborcurve (6M, 3M of 1W). Hierbij zijn de leningen gewaardeerd tot aan het eerstvolgende evenement (spreadherziening, renteherziening of eindaflossing). Bij de basisrenteleningen is de contante waarde van de basisrente tot einde looptijd meege-nomen. Bij het contant maken is rekening gehouden met een liquiditeitsopslag. Deze liquiditeitsopslag is gebaseerd op de marktтарieven ultimo 2024.

10.9.3 Novaties

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Novaties	60.205	63.991
Novaties	<u>60.205</u>	<u>63.991</u>
Het verloop van de novaties is als volgt:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari		
Opgenomen onder schulden op korte termijn	3.797	3.655
Opgenomen onder schulden op lange termijn	63.991	62.754
Totaal	<u>67.788</u>	<u>66.409</u>
Mutaties:		
Bij: Novaties a.g.v. doorzak in het boekjaar	0	5.119
Af: Vrijval	<u>-3.797</u>	<u>-3.740</u>
	-3.797	1.379
Stand per 31 december	<u>63.991</u>	<u>67.788</u>
Opgenomen onder schulden op korte termijn	3.786	3.797
Opgenomen onder schulden op lange termijn	60.205	63.991

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

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Waarborgsommen (inclusief rente waarborgsommen)	70	73
Totaal overige schulden	<u>70</u>	<u>73</u>

10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

(x € 1.000,-)

	31-dec-2024	31-dec-2023
10.10.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.149	48.437
Aflossingsverplichting novaties	3.786	3.797
Totaal aflossingsverplichting langlopende schulden	5.935	52.234

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

	31-dec-2024	31-dec-2023
10.10.2 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	3.405	4.461
Totaal schulden aan leveranciers	3.405	4.461

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

	31-dec-2024	31-dec-2023
10.10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	59	0
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	59	0

	2024	2023
De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn als volgt te specificeren:		
Rekening courant Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	0	0
Overige schulden Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	0	0
Overige schulden Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg U.A.	59	0
Stand per 31 december	59	0

	31-dec-2024	31-dec-2023
10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonheffing	592	481
Sociale lasten	246	213
Omzetbelasting	7.049	3.897
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	7.886	4.592

	31-dec-2024	31-dec-2023
10.10.5 Overige schulden		
Totaal overige schulden	263	322

	2024	2023
De overige schulden zijn als volgt te specificeren:		
Nog te verrekenen stook- en servicekosten	263	322
Stand per 31 december	263	322

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.

	31-dec-2024	31-dec-2023
Nog niet vervallen rente geldleningen	7.739	6.837
Vooruitontvangen huren	1.827	1.343
Vooruitontvangen subsidies	1.717	1.889
Nog te betalen onderhoudskosten	1.280	1.450
Nog niet opgenomen verlofuren	547	471
Nog te betalen rente hypothecaire lening Stienstra Nouvelle B.V.	484	460
Nog niet vervallen rente derivaten	167	153
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	153	145
Nog te betalen inzake schades	42	237
Nog te betalen personeelskosten	17	54
Nog te betalen kosten algemeen beheer	3	6
Nog te betalen taxatiekosten	0	92
Nog te betalen huisvestingskosten	0	48
Nog te betalen advieskosten	0	28
Te betalen rente rc-banken	0	6
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	94	581
Totaal overlopende passiva	14.070	13.801

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

10.11.1 Operational leases

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

Te betalen binnen één jaar	276
Te betalen tussen één en vijf jaar	729
Te betalen na vijf jaar	0

10.11.2 Investeringsverplichtingen

Per balansdatum heeft Woonpunt voor zes nieuwbouwprojecten, vier renovatie projecten en vijf slooprojecten verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 57,1 miljoen. Van deze verplichting is € 18,1 miljoen ten laste van 2024 of eerdere jaren verantwoord. Per 31 december 2024 resteert een verplichting van € 39,0 miljoen.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonpunt onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,95 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 2029 naar verwachting in totaal € 0 moeten afdragen aan door de Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Over 2024 is geen saneringsheffing geheven.

10.11.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonpunt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligo-heffing van maximaal 0,3% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variable lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonpunt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 0,18 miljoen) en het gecommiteerde obligo middels een obligolening van € 15,9 miljoen.

Woonpunt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 6,7 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonpunt het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken.

10.11.6 Bankgaranties

Voor de renovatie projecten, onderhoudswerkzaamheden en door huurders van winkelpanden is voor een totaal bedrag van € 3,2 miljoen bankgaranties afgegeven.

10.11.7 Ketenaansprakelijkheid

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

10.11.8 Overname verplichting

In een driepartijenovereenkomst met Triodos Bank N.V. en de Coöperatieve Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht U.A., heeft Woonpunt zich verplicht om, indien daartoe door de bank wordt verzocht, het complex van Vernieuwend Wonen inclusief de gemeenschappelijke voorzieningen en grond aan te kopen en over te nemen. Het complex bestaat uit 79 woningen en gemeenschappelijke ruimten. Overname zal plaatsvinden tegen schuldrest met een maximum van 11 x de jaarhuur. De verwachte overnameprijs is € 4,0 miljoen.

10.11.9 Fiscale eenheid vennootschapsbelasting en btw:

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

10.11.10 Slimmer kopen

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

10.11.11 Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2)

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

10.11.12 Claims

Woonpunt heeft geen claims of aansprakelijkheden van aanzienlijke omvang uitstaan.

10.12 VERBONDEN PARTIJEN

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

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

11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

(x € 1.000,-)

2024

2023

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.

Als gevolg van de overgang naar het RGS rekeningschema met ingang van 2024 en het hanteren van de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2024 heeft er voor diverse functionele kostensoorten een herrubricering plaatsgevonden in 2024. In de toelichting zijn de vergelijkende cijfers 2023 niet aangepast. In onderstaand overzicht zijn de geherrubriceerde posten weergegeven, opbrengsten zijn als negatieve bedragen verantwoord en kosten als positieve bedragen.

	2024	2023
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud en Vergoedingen glasverzekering eigen risico		
* Opbrengsten servicecontracten		-1.111
* Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.147	
Lasten abonnement huurdersonderhoud en Lasten glasverzekering eigen risico		
* Lasten servicecontracten		874
* Lasten onderhoudsactiviteiten	931	
Eigen risico opstalverzekering		
* Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		535
* Lasten onderhoudsactiviteiten	19	
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties		
* Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		76
* Overige organisatiekosten	78	
Contributie landelijke federatie		
* Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		98
* Middels de indirect toerekenbare overige bedrijfslasten verdeeld over meerdere kostensoorten.	105	
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties		
* Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		76
* Overige organisatiekosten	78	

	2024	2023
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	496	512
Afschrijving overige zaken in exploitatie	2	0
Totale afschrijving	<u>497</u>	<u>512</u>

Onderstaand de specificatie van de indirect toerekenbare kosten.

Personeelskosten	2024	2023
Lonen en salarissen inclusief vakantietoeslag	12.046	10.679
Sociale lasten	1.930	1.733
Pensioenpremie	1.277	1.259
Inhuur personeel	2.810	3.122
Overige personeelskosten	1.035	834
Toegerekende personeelskosten aan ERP	0	-760
Toegerekende personeelskosten aan materiële vaste activa	-1.503	-810
Totaal personeelskosten	<u>17.596</u>	<u>16.056</u>

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	0	985
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.392	5.488
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.149	6.794
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	87	71
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	170	173
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	2.797	2.545
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>17.596</u>	<u>16.056</u>

Werknemers

Gedurende het boekjaar zijn gemiddeld 194 werknemers (2023: 190) in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt 181,50 (2023: 177,46). Woonpunt heeft geen werknemers in dienst werkzaam in het buitenland.

Overige bedrijfslasten	2024	2023
Automatiseringskosten	2.993	2.262
Kosten algemeen beheer	2.100	1.566
Huisvestingskosten	1.048	1.394
Kosten nieuw ERP systeem	0	3.375
Advieskosten	1.204	376
Overige exploitatielasten	0	0
Totaal overige bedrijfslasten	7.345	8.972

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

Exploitatie vastgoedportefeuille:		
Lasten servicecontracten	0	600
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.641	2.934
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.706	3.865
Verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille:		
Toegerekende organisatiekosten	28	42
Overige activiteiten:		
Kosten overige activiteiten	53	92
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	918	1.438
Totaal toegerekende overige bedrijfslasten	7.345	8.972

11.1 Exploitatie vastgoedportefeuille **2024** **2023**

11.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	117.392	115.787
Af: Huurderving wegens leegstand	-2.909	-3.942
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	434	-194
Totaal huuropbrengsten	114.918	111.651

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

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

	2024	2023
Eijsden-Margraten	4.180	4.513
Gulpen-Wittem	2.781	2.642
Heerlen	33.066	32.835
Maastricht	63.108	60.252
Meerssen	708	697
Sittard-Geleen	10.058	9.709
Stein	403	386
Vaals	62	63
Valkenburg aan de Geul	552	554
	114.918	111.651

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	5.570	5.136
Vergoeding abonnement huurdersonderhoud	0	956
Vergoedingen glasverzekering eigen risico	0	182
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	117	100
	5.686	6.375
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid abonnement huurdersonderhoud	0	-23
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid glasverzekering eigen risico	0	-4
Af: opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	-26	-2
	-26	-29
Saldi te verrekenen met huurders	-230	-321
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.430	6.026

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.

	2024	2023
11.1.3 Lasten servicecontracten		
De direct toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Overige goederen, leveringen en diensten	5.340	4.816
Kosten onderhoudsabonnement	0	603
Glasverzekering eigen risico	0	270
Overige niet verrekenbare goederen, leveringen en diensten	100	108
Totaal direct toerekenbare lasten servicecontracten	5.440	5.797
De indirect toerekenbare lasten servicecontracten te verdelen in:		
Personeelskosten	0	985
Overige bedrijfslasten	0	600
Totaal indirect toerekenbare lasten servicecontracten	0	1.586
Totaal lasten servicecontracten	5.440	7.383
11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
De direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Kosten Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	189	204
Kosten coöperatieve vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	144	124
Kosten leveringen en diensten	537	342
Overige direct toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	107	190
Totaal direct toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	977	860
De indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	6.392	5.488
Overige bedrijfslasten	2.641	2.934
Totaal indirect toerekenbare lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.032	8.422
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.009	9.282
11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
De direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:		
Klachten- en mutatieonderhoud	16.261	14.451
Planmatig en contractonderhoud	24.957	26.022
Totaal direct toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	41.218	40.473
De indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	8.149	6.794
Overige bedrijfslasten	3.706	3.865
Totaal indirect toerekenbare lasten onderhoudsactiviteiten	11.855	10.659
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	53.073	51.133
11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
De direct toerekenbare overige directe operationele lasten exploitatie bezit te verdelen in:		
Belastingen	6.752	6.501
Verzekeringen	428	857
Kosten algemeen beheer	212	665
Vervolgingskosten	89	180
Verhuurderbijdrage huurcommissie	69	50
Contributie landelijke federatie	0	98
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	0	76
Overige direct toegerekende overige directe operationele lasten exploitatie bezit	61	14
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.611	8.441
11.2 Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
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	0	0
11.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
11.2.3 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0

11.3 Verkoop vastgoedportefeuille	2024	2023
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat van de opbrengsten en kosten uit verkopen van onroerende en roerende zaken in exploitatie en is als volgt te specificeren:		
11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.169	1.507
11.3.2 Toegerekende organisatiekosten gesplitst in:		
Personeelskosten	-87	-71
Overige bedrijfslasten	-28	-42
Totaal indirect toegerekende organisatiekosten	-115	-114
11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-804	-1.080
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	250	313
11.4 Waardeverandering vastgoedportefeuille	2024	2023
11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling:		
Afwaardering projecten	-26.640	-9.528
Vastgoed in exploitatie:		
Afwaardering renovatie projecten	-12.672	-16.183
Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-39.312	-25.711
11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	95.823	-181.192
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.070	-6.892
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.893	-188.084
11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2024	2023
Waardeverandering DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
11.5 Overige activiteiten		
11.5.1 Opbrengst overige activiteiten	2024	2023
Vergoeding administratie leveringen en diensten	41	211
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	151	145
Opbrengst zendmasten	57	66
Opbrengst warmtewet	58	46
Overige opbrengsten	109	79
Totaal opbrengst overige activiteiten	417	548

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

11.5.2 Kosten overige activiteiten	2024	2023
De direct toerekenbare kosten overige activiteiten zijn te verdelen in:		
Bijdragen vereniging van eigenaren diverse complexen	573	497
Totaal direct toerekenbare kosten overige activiteiten	573	497
De indirect toerekenbare kosten overige activiteiten te verdelen in:		
Personeelskosten	170	173
Overige bedrijfslasten	53	92
Totaal indirect toerekenbare kosten overige activiteiten	223	265
Totaal kosten overige activiteiten	796	762
11.6 Overige organisatiekosten	2024	2023
De direct toerekenbare overige organisatiekosten zijn te verdelen in:		
Obligoheffing	182	823
Accountantskosten	273	230
Kosten RvC	121	101
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	78	0
Kosten treasury	36	43
Kosten algemeen beheer	0	0
Totaal direct toerekenbare overige organisatiekosten	690	1.196
De indirect toerekenbare overige organisatiekosten te verdelen in:		
Personeelskosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Totaal indirect toerekenbare overige organisatiekosten	0	0
Totaal overige organisatiekosten	690	1.196
11.7 Leefbaarheid	2024	2023
Direct toerekenbare kosten leefbaarheid	689	832
De indirect toerekenbare kosten leefbaarheid te verdelen in:		
Personeelskosten	2.797	2.545
Overige bedrijfslasten	918	1.438
Totaal indirect toerekenbare kosten leefbaarheid	3.715	3.983
Totaal kosten leefbaarheid	4.404	4.815

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De honoraria van de onafhankelijk accountant zijn als volgt:	2024	2023
1. Controle van de jaarrekening	249	249
2. Andere controlewerkzaamheden	24	30
3. Fiscale advisering	0	0
4. Andere niet-controlediensten	0	0
Totale honoraria onafhankelijk accountant	273	279

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 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

11.8 Financiële baten en lasten

11.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2024	2023
Waardeverandering lening u/g Nedereind B.V.	0	0
Waardeverandering deelneming Thuis in Limburg U.A.	0	0
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
11.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2024	2023
Rente lening Corioveste II De Heugden	24	25
Rente lening Corioveste III De Heugden	21	23
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	45	49
11.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Rente op uitgezette middelen	196	9
Overige rentebaten	32	47
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	228	56

11.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	20.262	18.519
Rente swaps	14	306
Rente afkoop derivaten	502	501
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	130	155
Rente op uitgezette middelen	10	22
Agio overname lening Vestia	-195	-189
Overige rente	3	21
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	20.726	19.335

11.9 Belastingen	2024	2023
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	-3.513	-1.253
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voorgaande boekjaren	-635	-1.171
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-459	-26
Mutatie latentie verlofuren	20	122
Mutatie latentie Nedereind	0	0
Mutatie latentie agio leningruil Vestia	0	263
Totaal belastingen	-4.588	-2.065

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De afwijkende effectieve belastingdruk ad. 5,2% (2023: -1,0%) wordt veroorzaakt door de fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

	2024	2023
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	88.038	-197.719
Permanente verschillen:		
Deelnemingsvrijstelling	-920	219
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	16.706	17.501
Gemengde kostenaftrek	46	42
Investeringsaftrek	-59	-33
Totaal permanente verschillen	15.774	17.730
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijving Vastgoed in exploitatie	-1.830	-1.760
Afschrijving Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	101	162
Verkoopresultaat Vastgoed in exploitatie	351	325
Verkoopresultaat Voorraad	0	0
Dotatie herinvesteringsreserve	-694	-752
Correctie waardeverandering Vastgoed in exploitatie	-67.674	213.894
Correctie onderhoud-verbetering	-20.470	-27.031
Correctie overige personeelskosten	72	59
Vrijval disagio	0	0
Totaal tijdelijke verschillen	-90.143	184.897
Belastbare winst	13.669	4.908
Verliesverrekening	0	0
Belastbaar bedrag	13.669	4.908

11.10 Resultaat deelnemingen	2024	2023
Resultaat deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.	886	-229
Resultaat deelneming Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	33	10
Totaal resultaat deelnemingen	920	-219

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

11.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A		31-dec-2024	31-dec-2023
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa 10.1			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.1	7.129	7.273
		7.129	7.273
Vastgoedbeleggingen 10.2			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.1	1.947.882	1.839.672
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2.2	183.296	169.734
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2.3	23.411	7.969
		2.154.589	2.017.375
Financiële vaste activa 10.3 / 14.3.1			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1.1	379	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.1.2	7.582	7.286
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.3.2	182	182
Andere deelnemingen		0	0
Latente belastingvorderingen	10.3.3	2.853	3.293
Leningen u/g	10.3.4	844	916
Derivaten	10.3.5	77.659	81.958
Overige vorderingen	10.3.6	89	104
		89.589	93.738
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden 10.4 / 14.3.2			
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4.1	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.3.2.1	273	273
Overige voorraden	10.4.3	145	134
		418	406
Vorderingen 10.5 / 14.3.2			
Huurdebiteuren	10.5.1	1.853	1.356
Overheid	10.5.2	23	17
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	287	604
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	1.909	3.319
Overige vorderingen	10.5.5	19	130
Overlopende activa	14.3.2.2	298	119
		4.389	5.546
Liquide middelen	14.3.3	9.697	4.532
T O T A A L A C T I V A		2.265.810	2.128.870

BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming)

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		31-dec-2024	31-dec-2023
P A S S I V A			
EIGEN VERMOGEN	14.3.4		
Herwaarderingsreserve	14.3.4.1	1.029.452	966.339
Overige reserves	14.3.4.2	385.231	648.128
Resultaat boekjaar	14.3.4.2	83.451	-199.784
		1.498.134	1.414.683
VOORZIENINGEN	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	12.431	10.691
Voorziening reorganisatie	10.8.2	0	0
Overige voorzieningen	10.8.3	679	660
		13.110	11.351
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.9 / 14.3.5		
Leningen overheid	10.9.1	495	527
Leningen kredietinstellingen	10.9.2 / 14.3.5	661.270	561.886
Novaties	10.9.3	60.205	63.991
Overige schulden	10.9.4	70	73
		722.040	626.478
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10 / 14.3.6		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10.10.1	5.935	52.234
Schulden aan leveranciers	10.10.2	3.405	4.461
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.6.1	1.392	1.409
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10.3	59	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	7.886	4.592
Overige schulden	10.10.5	263	322
Overlopende passiva	14.3.6.2	13.585	13.341
		32.526	76.358
TOTAAL PASSIVA		2.265.810	2.128.870

13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

		in duizenden euro's	in duizenden euro's
		2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille	11.1		
Huuropbrengsten	11.1.1	114.918	111.651
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	5.430	6.026
Lasten servicecontracten	11.1.3	-5.440	-7.383
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-10.009	-9.282
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-53.073	-51.133
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-7.611	-8.441
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		44.214	41.438
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.1	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4.1.2	0	0
Toegerekende organisatiekosten	14.4.1.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	11.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	1.169	1.507
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-115	-114
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-804	-1.080
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		250	313
Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-39.312	-25.711
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	107.893	-188.084
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		68.581	-213.795
Overige activiteiten	11.5 / 14.4.2		
Opbrengst overige activiteiten	14.4.2.1	421	551
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-796	-762
Netto resultaat overige activiteiten		-375	-211
Overige organisatiekosten	11.6	-690	-1.196
Leefbaarheid	11.7	-4.404	-4.815
Financiële baten en lasten	11.8 / 14.4.3		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.8.1	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.4.3.1	315	301
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.4.3.2	174	23
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.4.3.3	-20.702	-19.311
Saldo financiële baten en lasten		-20.213	-18.987
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		87.363	-197.253
Belastingen	11.9	-4.588	-2.065
Resultaat deelnemingen	14.4.4	675	-467
RESULTAAT NA BELASTINGEN		83.451	-199.784

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024 EN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

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-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Woonpunt Projecten B.V.	379	0
Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' U.A.	0	0
Totaal deelnemingen	<u>379</u>	<u>0</u>

Betreft de volgende deelnemingen:	Aandeel in het geplaatste kapitaal in %	Aandeel in het geplaatste kapitaal in €	Verkrijgings- prijs deelneming
Woonpunt Projecten B.V., gevestigd te Maastricht	100	18	0
Het verloop van deze post is als volgt:		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Woonpunt Projecten B.V.			
Stand per 1 januari		-296	170
Aandeel resultaat deelneming		675	-467
		<u>379</u>	<u>-296</u>
Voorziening deelneming ten laste van langlopende vordering		0	296
Stand per 31 december		<u>379</u>	<u>0</u>

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

14.3.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Leningen u/g Woonpunt Projecten B.V.	7.582	7.286
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>7.582</u>	<u>7.286</u>

De lening u/g Woonpunt Projecten B.V. is als volgt te specificeren:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	7.582	7.582
Mutatie in het boekjaar	0	0
Stand per 31 december	<u>7.582</u>	<u>7.582</u>
Af: Voorziening waardering lening u/g Woonpunt Projecten B.V.	0	-296
Lening u/g Woonpunt Projecten B.V. per balans	<u>7.582</u>	<u>7.286</u>

Woonpunt Projecten B.V.

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

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

14.3.2 Voorraden

14.3.2.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>273</u>	<u>273</u>
Een overzicht van de voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is onderstaand opgenomen:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	273	273
Mutaties		
Investerings	0	0
Desinvesterings	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaardering	0	0
Totaal mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>273</u>	<u>273</u>

14.3.2 Vorderingen

14.3.2.2 Overlopende activa

	<u>31-dec-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Te vorderen rente	105	48
Te vorderen inzake schades	0	0
Nog te ontvangen Scharwijerveld	21	45
Overige posten	172	26
Overlopende activa	<u>298</u>	<u>119</u>

14.3.3 LIQUIDE MIDDELEN	31-dec-2024	31-dec-2023
Kas	1	0
Rekening-courant	9.696	1.023
Spaartegoeden	0	3.509
Kruispost	0	0
	9.697	4.532

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking.

14.3.4 EIGEN VERMOGEN

14.3.4.1 Herwaarderingsreserve	2024	2023
Stand per 1 januari	966.339	1.163.852
Mutaties:		
Herwaardering	69.364	-194.280
Verkopen	-592	-743
Sloop	-5.660	-2.489
Totaal mutaties	63.113	-197.512
Stand per 31 december	1.029.452	966.339

14.3.4.2 Overige reserves

	2024	2023
Stand per 1 januari	448.344	450.616
Mutaties:		
Resultaat	83.451	-199.784
Herwaardering	-69.364	194.280
Verkopen	592	743
Sloop	5.660	2.489
Totaal mutaties	20.338	-2.272
Stand per 31 december	468.682	448.344

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 23 april 2024.

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

In de statuten van Woonpunt is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het positieve resultaat over 2024 ad € 83,5 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten laste van de overige reserve.

14.3.5 LANGLOPENDE SCHULDEN

Voor het verloop van de leningen kredietinstellingen wordt verwezen naar paragraaf 10.9.2. Het verschil betreft de door Stientra Nouville B.V. aan Woonpunt Projecten B.V. verstrekte hypothecaire lening van € 597.383. In 2024 heeft op deze lening geen mutatie plaatsgevonden.

14.3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

14.3.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-dec-2024	31-dec-2023
Rekening-courant Woonpunt Projecten B.V.	1.392	1.409
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.392	1.409

14.3.6.2 Overlopende passiva

	31-dec-2024	31-dec-2023
Nog niet vervallen rente geldleningen	7.739	6.837
Vooruitontvangen huren	1.827	1.343
Vooruitontvangen subsidies	1.717	1.889
Nog te betalen onderhoudskosten	1.280	1.450
Nog niet opgenomen verlofuren	547	471
Nog niet vervallen rente derivaten	167	153
Nog te betalen inzake controlekosten accountant	153	145
Nog te betalen inzake schades	42	237
Nog te betalen personeelkosten	17	54
Nog te betalen kosten algemeen beheer	3	6
Nog te betalen taxatiekosten	0	92
Nog te betalen huisvestingskosten	0	48
Nog te betalen advieskosten	0	28
Te betalen rente rc-banken	0	6
Overige nog te betalen en te verrekenen kosten	94	581
Overlopende passiva	13.585	13.341

14.4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024	2024	2023
14.4.2.1 Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding administratie leveringen en diensten	41	211
Erfpacht Wonen boven Winkels Maastricht N.V.	151	145
Opbrengst zendmasten	57	66
Opbrengst warmtewet	58	46
Vergoeding Woonpunt Projecten B.V.	4	3
Overige opbrengsten	110	79
Totaal opbrengst overige activiteiten	421	551
14.4.3.1 Opbrengst van vorderingen dit tot de vaste activa behoren en effecten	2024	2023
Rente lening u/g en kasgeldleningen Woonpunt Projecten B.V.	270	253
Rente lening Corioveste II De Heugden	24	25
Rente lening Corioveste III De Heugden	21	23
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	315	301
14.4.3.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Rente op uitgezette middelen	166	0
Overige rentebaten	8	23
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	174	23
14.4.3.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	20.238	18.495
Rente swaps	14	306
Agio afkoop derivaten	502	501
Disagio en overige financieringslasten kortlopende schulden	130	155
Rente op uitgezette middelen	10	22
Agio overname lening Vestia	-195	-189
Overige rente	3	21
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	20.702	19.311
14.4.4 Resultaat deelnemingen	2024	2023
Resultaat deelneming Woonpunt Projecten B.V.	675	-467
Totaal resultaat deelnemingen	675	-467

De transacties met verbonden partijen zijn onder normale voorwaarden aangegaan.

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

15 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

15.1 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A	31-dec-2024	31-dec-2023
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.085	7.228
	7.085	7.228
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.947.882	1.839.672
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.236	7.763
	1.966.118	1.847.435
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	1.366	1.684
Leningen u/g	844	916
Derivaten	77.659	81.958
Overige vorderingen	88	103
Interne lening	24.950	24.950
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	175.312	164.004
	280.219	273.615
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraad		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	136	126
	136	126
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.765	1.277
Overheid	23	17
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.793	3.120
Overige vorderingen	0	129
Overlopende activa	297	116
	3.878	4.660
Liquide middelen	-7.757	-6.710
T O T A A L A C T I V A	2.249.679	2.126.354

ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming) DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A	31-dec-2024	31-dec-2023
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	958.006	906.131
Overige reserves	456.677	708.336
Resultaat boekjaar	83.451	-199.784
	1.498.134	1.414.683
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.195	10.176
Voorziening reorganisatie	0	0
Overige voorzieningen	638	620
	9.833	10.796
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	495	527
Leningen kredietinstellingen	651.270	561.886
Novaties	60.205	63.991
Overige schulden	15	18
	711.984	626.422
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	5.935	52.234
Schulden aan leveranciers	3.054	4.326
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.034	4.339
Overige schulden	347	374
Overlopende passiva	13.357	13.179
	29.728	74.452
T O T A A L P A S S I V A	2.249.679	2.126.354

15.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024 DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	105.868	102.986
Opbrengsten servicecontracten	5.136	5.729
Lasten servicecontracten	-5.159	-6.984
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.414	-8.699
Lasten onderhoudsactiviteiten	-49.857	-48.353
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.060	-7.868
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	39.512	36.811
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	891	1.509
Toegerekende organisatiekosten	-109	-107
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-660	-1.080
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	122	322
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.507	-24.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.823	-181.194
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.316	-205.245
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	164	318
Kosten overige activiteiten	-739	-707
Netto resultaat overige activiteiten	-574	-389
Overige organisatiekosten	-666	-1.165
Leefbaarheid	-4.404	-4.815
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	45	49
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	172	54
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.665	-19.289
Rentebaten interne lening	499	499
Saldo financiële baten en lasten	-19.950	-18.688
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	76.357	-193.169
Belastingen	-4.214	-2.295
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB	11.308	-4.320
RESULTAAT NA BELASTINGEN	83.451	-199.784

15.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024 DAEB

	in duizenden euro's		in duizenden euro's	
	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	105.073		102.921	
Vergoedingen	4.673		4.226	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	136		961	
Rente ontvangsten	747		560	
Saldo ingaande kasstromen		110.629		108.668
Uitgaven:				
Erfpacht	-14		-14	
Personeelsuitgaven	-14.461		-13.305	
Onderhoudsuitgaven	-37.628		-40.861	
Overige bedrijfsuitgaven	-24.395		-24.370	
Renteuitgaven	-19.586		-18.313	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-260		-945	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-766		-667	
Vennootschapsbelasting	-2.571		-4.489	
Saldo uitgaande kasstromen		-99.681		-102.964
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>10.948</u>		<u>5.704</u>
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet- Verkoopontvangsten grond	2.746		1.507	
(Des)investeringsontvangsten overig	223		0	
	0		0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.969		1.507
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-12.088		-5.958	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-39.484		-33.283	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0		0	
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.494		0	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-5.058		-1.873	
Aankoop grond	0		0	
Investeringen overig	-216		-163	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-58.340		-41.277
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-55.371		-39.770
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	123		62	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		-19	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		123		43
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		<u>-55.248</u>		<u>-39.727</u>
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	82.000		109.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	9.500		0	
Uitgaand				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-38.715		-76.375	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-9.532		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		43.253		32.625
Mutatie liquide middelen		-1.047		-1.398
Beginstand liquide middelen		-6.710		-5.312
Mutatie liquide middelen		-1.047		-1.398
Eindstand liquide middelen		<u>-7.757</u>		<u>-6.710</u>

15.4 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
A C T I V A	31-dec-2024	31-dec-2023
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	44	45
	<hr/> 44	<hr/> 45
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	183.296	169.734
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.175	205
	<hr/> 188.471	<hr/> 169.940
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	379	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.582	7.286
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	182	182
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	1.488	1.608
Leningen u/g	0	0
Overige vorderingen	1	1
	<hr/> 9.632	<hr/> 9.077
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraad</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	273	273
Overige voorraden	9	8
	<hr/> 281	<hr/> 281
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	87	79
Overheid	1	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	287	604
Belastingen en premies sociale verzekeringen	116	199
Overige vorderingen	19	53
Overlopende activa	1	3
	<hr/> 512	<hr/> 938
<u>Liquide middelen</u>	17.454	11.242
T O T A A L A C T I V A	<hr/> 216.393	<hr/> 191.522

ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming) Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
P A S S I V A	31-dec-2024	31-dec-2023
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	71.446	60.208
Overige reserves	92.557	108.116
Resultaat boekjaar	11.308	-4.320
	175.312	164.004
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.236	516
Voorziening reorganisatie	0	0
Overige voorzieningen	41	40
	3.277	555
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	10.000	0
Overige schulden	55	55
Interne lening	24.950	24.950
	35.005	25.005
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	0	0
Schulden aan leveranciers	351	134
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.392	1.409
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	59	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	852	253
Overige schulden	-84	0
Overlopende passiva	228	162
	2.799	1.958
T O T A A L P A S S I V A	216.393	191.522

15.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024 Niet-DAEB

	in duizenden euro's	in duizenden euro's
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	9.050	8.665
Opbrengsten servicecontracten	294	296
Lasten servicecontracten	-281	-399
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-595	-583
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.216	-2.780
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-550	-573
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.702	4.627
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	279	-2
Toegerekende organisatiekosten	-6	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-145	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	-10
<u>Waardeverandering vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.805	-1.659
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.070	-6.890
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.265	-8.549
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	257	233
Kosten overige activiteiten	-57	-55
Netto resultaat overige activiteiten	200	178
Overige organisatiekosten	-24	-30
Leefbaarheid	0	0
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	270	253
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-37	-53
Rentelasten interne lening	-499	-499
Saldo financiële baten en lasten	-264	-299
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.006	-4.084
Belastingen	-373	230
Resultaat deelnemingen	675	-467
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.308	-4.320

15.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024 Niet-DAEB

in duizenden euro's

in duizenden euro's

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	9.176	8.677
Vergoedingen	223	166
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	96	157
Rente ontvangsten	253	-34
Saldo ingaande kasstromen	9.748	8.966
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-939	-804
Onderhoudsuitgaven	-2.020	-2.056
Overige bedrijfsuitgaven	-1.589	-1.578
Renteuitgaven	-499	-540
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-5
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-167	-287
Saldo uitgaande kasstromen	-5.214	-5.270
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.534	3.696
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet-	280	-2
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	280	-2
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	-5.047	-564
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-1.065	-128
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.854	0
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	-223	0
Investerings overig	-13	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-8.202	-692
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.922	-694
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-400	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-400	0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-8.322	-694
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	10.000	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.000	0
Mutatie liquide middelen	6.212	3.002
Beginstand liquide middelen	11.242	8.240
Mutatie liquide middelen	6.212	3.002
Eindstand liquide middelen	17.454	11.242

16 VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De WNT is van toepassing op Woonpunt. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2024: € 233.000. Voor woningcorporaties is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 van toepassing. Op grond van deze regeling zijn de bezoldigingen van directeuren/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima verbonden. De regeling kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is.

De bezoldiging van een topfunctionaris van een toegelaten instelling bedraagt (tenzij sprake is van overgangsrecht) in 2024 per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	109.000
B	124.000
C	137.000
D	146.000
E	170.000
F	195.000
G	218.000
H	233.000

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 2024 vastgesteld op € 17.440 voor de leden en € 26.160 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 2024 € 218.000, 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.

2024

2023

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen in dienstverband

Naam	Hazeu W.N.	Hazeu W.N.
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2024 t/m 31-12-2024	1-1-2023 t/m 31-12-2023
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	209.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	194.552	187.450
Beloningen betaalbaar op termijn	22.880	21.291
Totale bezoldiging	<u>217.432</u>	<u>208.741</u>

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	Borgers C.H.M.	Borgers C.H.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2024 t/m 2-11-2024	1-1-2023 t/m 31-12-2023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.286	20.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>12.021</u>	<u>13.610</u>
Totale bezoldiging	<u>12.021</u>	<u>13.610</u>

Naam	van Dijk A.M.C.W.	van Dijk A.M.C.W.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2024 t/m 31-12-2024	1-9-2023 31-12-2023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	6.986
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>14.425</u>	<u>4.537</u>
Totale bezoldiging	<u>14.425</u>	<u>4.537</u>

Naam	Geven W.M.J.M.	Geven W.M.J.M.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2024 t/m 31-12-2024	1-1-2023 t/m 31-12-2023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	20.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>14.425</u>	<u>13.610</u>
Totale bezoldiging	<u>14.425</u>	<u>13.610</u>

Naam	Janssen B.A.A.	Janssen B.A.A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2024 t/m 31-12-2024	1-1-2023 t/m 31-12-2023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	20.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>14.425</u>	<u>13.610</u>
Totale bezoldiging	<u>14.425</u>	<u>13.610</u>

Naam	Koster H.C.C.E.	Koster H.C.C.E.
Functie	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1-1-2024 t/m 31-12-2024	1-1-2023 t/m 31-12-2023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	20.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>14.425</u>	<u>13.610</u>
Totale bezoldiging	<u>14.425</u>	<u>13.610</u>

Naam	Meulen, van der J.M.	
Functie	Lid RvC	
Duur dienstverband	1-11-2024 t/m 31-12-2024	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.633	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>2.404</u>	
Totale bezoldiging	<u>2.404</u>	

Naam	Thielen J.J.M.	Thielen J.J.M.
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur dienstverband	1-1-2024 t/m 31-12-2024	1-1-2023 t/m 31-12-2023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	31.350
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	<u>21.224</u>	<u>20.405</u>
Totale bezoldiging	<u>21.224</u>	<u>20.405</u>

17 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 20 - 02 - 2025

De jaarrekening is vastgesteld d.d. 22 - 04 - 2025

Bestuur Woonpunt,

W.N. Hazeu
Bestuurder

Maastricht, d.d. 22 - 04 - 2025

Raad van Commissarissen,

J.J.M. Thielen

Maastricht, d.d. 22 - 04 - 2025

MBA-BA B.A.A. Janssen

Maastricht, d.d. 22 - 04 - 2025

J.M. van der Meulen

Maastricht, d.d. 22 - 04 - 2025

A.M.C.W. van Dijk

Maastricht, d.d. 22 - 04 - 2025

H.C.C.E. Koster

Maastricht, d.d. 22 - 04 - 2025

18 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de jaarstukken

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

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.



Opereren op het scherpst van de snede

Hoe kijkt de Raad van Commissarissen (RvC) aan tegen het functioneren en presteren van Woonpunt in 2024? We vroegen het aan twee leden, Chris Borgers en Jan Maarten van der Heuvel. Chris nam in november na twee zittingstermijnen van vier jaar afscheid van de RvC. Jan Maarten is zijn opvolger. Samen met hen kijken we terug én vooruit.

Hoe kijkt de RvC terug naar de prestaties van Woonpunt in 2024?

Chris: 'In 2024 heeft Woonpunt veel nieuwe projecten in gang gezet, waaronder de seriematige verduurzaming. Voor de huurders zijn energiekosten een belangrijk deel van hun maandelijkse woonlasten. Door de seriematige verduurzaming draagt Woonpunt bij aan de CO₂-doelen van de overheid, maar zeker ook aan de betaalbaarheid voor de huurders. Woonpunt nam verder veel nieuwe initiatieven voor nieuwbouw en grootschalige renovatie. We hebben met de raad een aantal projecten bezocht en met eigen ogen gezien hoeveel Woonpunt weer kan investeren. Ook hebben we in de wijken met bewoners gesproken, vaak over thema's als bewonersparticipatie en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook op deze punten is Woonpunt heel actief.'

Is Woonpunt verder in balans en tot rust gekomen?

Chris: 'De organisatie maakt grote stappen, onder meer met de inrichting van multidisciplinaire wijkteams. Die dragen ertoe bij dat de onderlinge samenwerking en de dienstverlening naar bewoners sterk kan worden verbeterd. Wel hebben binnen de organisatie wederom een aantal wisselingen plaatsgevonden in het management. Hoewel wisselingen in alle organisaties voorkomen en tot op zekere hoogte gezond zijn, hoopt de raad wel dat Woonpunt het huidige team voor langere tijd aan zich kan binden.'

Jan Maarten: 'Ik sluit me hierbij aan. Ik zit nog te kort in de RvC om een volledig beeld te hebben van hoe Woonpunt er voor staat. Maar mijn eerste indruk is dat er een degelijke organisatie staat, die kan bouwen aan het verder brengen van Woonpunt, zodat de huurders daar beter van worden.'

Kijkend naar de toekomst, hoe staat Woonpunt er financieel voor?

Chris: 'Toen ik in 2016 aan boord kwam als commissaris, maakte Woonpunt financieel moeilijke tijden door. De corporatie kwam onder bijzonder financieel toezicht te staan van de landelijke toezichthouders. Inmiddels voldoet Woonpunt weer aan de financiële ratio's. De relatie met de toezichthouders is verder genormaliseerd en ook bij het WSW valt Woonpunt sinds 2024 onder het reguliere beheer. Tegelijkertijd wordt meer en meer duidelijk dat Woonpunt, net zoals andere grotere corporaties in Nederland, niet alle wensen kan invullen die de maatschappij aan haar stelt. De centrale overheid vraagt om lage huren (betaalbaarheid), stelt hoge eisen aan duurzaamheid en wil ook dat de corporatie voor specifieke doelgroepen extra huizen bouwt. Helaas zijn de middelen beperkt, dus moet Woonpunt op onderdelen keuzes maken.'



Jan Maarten: ‘Er wordt inderdaad te veel verwacht van corporaties. Als we zo doorgaan, lopen ze binnen een aantal jaren tegen hun financiële grenzen aan. Met als risico dat de investeringen daarna fors terug moeten lopen. Intussen wordt de regeldruk voor corporaties steeds hoger, wat de noodzakelijke ruimte voor lokaal maatwerk beperkt. De politiek heeft hier te weinig oog voor. Woonpunt moet daarom een gezond financieel beleid voeren waarbij ze op het scherpst van de snede aan de slag is voor zowel woningzoekenden als zittende huurders. En ze moet op tijd laten weten en horen welke verwachtingen van de buitenwereld reëel zijn. Niet met meel in de mond praten, maar gewoon vertellen hoe het zit. En goed onderbouwen waarom je bepaalde dingen wel of niet kunt.’

Chris, hoe kijk jij na acht jaar terug op je commissariaat bij Woonpunt?

‘Met veel voldoening. Het was een intensieve tijd waarin het een hele opgave was om zowel bestuurlijk als financieel weer een gezonde corporatie te worden. Maar het is gelukt. Woonpunt kan weer investeren en is in rustiger vaarwater gekomen. Waar de organisatie daarbij vooral trots op kan zijn, is dat de medewerkers in die moeilijke jaren keihard hebben doorgewerkt. De huurders zijn altijd tevreden gebleven over Woonpunt. Dat bleek steeds weer uit de jaarlijkse onderzoeken naar de huurderstevredenheid. Ik vind dat een groot compliment waard.’

WOONPUNT

Bijlagen

Ik werk
aan een
fijnere
buurt

Ik werk
aan een
fijnere
buurt

Ik werk
aan een
fijnere
buurt

HRL

WOONPUNT

Bijlage 1: Bestuursverklaring

Het bestuur van stichting Woonpunt verklaart hierbij dat Woonpunt haar middelen in 2024 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Maastricht, 22 april 2025

Wim Hazeu, bestuurder

Bijlage 2: Verslag van de Raad van Commissarissen

Woonpunt heeft in 2024 veel werk verzet. De eerder aangekondigde plannen rond sloop, nieuwbouw en verduurzaming in met name Heerlen en Maastricht zijn goed op gang gekomen. Op verschillende plaatsen is de vernieuwing van wijken en straten nu goed zichtbaar. De werken die in uitvoering zijn, komen voort uit het eerder vastgestelde portefeuilleplan en dragen ertoe bij, dat Woonpunt haar eigen woningvoorraad verbetert en op peil houdt. Daarnaast passen zij ook in de door Woonpunt gemaakte afspraken met de gemeenten en de provincie en zijn zij opgenomen in de landelijke afspraken rond de Nationale Prestatie Aanpak (NPA).

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

Het tempo waarin plannen uitgevoerd kunnen worden, is niet alleen afhankelijk van de corporatie. De gemeenten en grondeigenaren spelen, naast de intensieve regelgeving, ook een belangrijke rol. De gemeenten hebben nog steeds last van onderbezetting bij planbeoordeling en vergunningverlening. Daarnaast wordt de in het rijksbeleid opgenomen eis dat in elke gemeente 30% van haar nieuw te bouwen woningareaal uit sociale huurwoningen moet bestaan, niet door alle gemeenten onderschreven. Ook het verwerven van grondposities met een grondprijs die passend is voor sociale woningbouw, is op landelijk niveau nog steeds een moeilijk verhaal. Het is niet te verwachten dat daar, ondanks de vastgelegde aanbiedplicht van gemeenten, snel verandering in komt. Hoewel voor Woonpunt verduurzaming van de woningvoorraad prioriteit heeft, kan gebrek aan beschikbare bouwgrond tegen sociale grondprijzen op den duur belemmerend werken.

Dat Woonpunt het afgelopen jaar succesvol was in de uitvoering van verbeterings- en vernieuwingsplannen heeft volgens de RvC ook te maken met het verder volwassen worden van de organisatie. De afgelopen jaren zijn er bij Woonpunt vrij veel personele wisselingen geweest. Dat heeft ertoe geleid, dat er nu meer plaats is voor een nieuwe generatie die gefocust is op de nieuwe opgaven. Het directieteam heeft het afgelopen jaar een vaste bezetting gekregen en is op volledige sterkte. De verwachting is, dat hierdoor met meer samenhang en consistentie naar de uitgebreide opgave wordt gekeken, met als bijkomend voordeel dat de bestuurder beter in zijn oorspronkelijke rol is gekomen.

Door de wijzigingen in de topstructuur is de positie van concern controller vacant geworden. De manier waarop daar door Woonpunt vooruitlopend op een structurele invulling tijdelijk in is voorzien, geeft de RvC voldoende vertrouwen.

In 2024 is door de Aw en het WSW geen afzonderlijk gesprek gevoerd met de Raad van Commissarissen. Wel hebben de instanties aangegeven, dat op Woonpunt niet langer verdiepend toezicht van toepassing is. Woonpunt is een gewone corporatie geworden; een felicitatie waard!

2024 was voor de corporatiesector een bewogen jaar. De in 2022 gemaakte afspraken in het kader van de Nationale Prestatieafspraken werden geactualiseerd. Daarvoor heeft Aedes drie instrumenten ontwikkeld: een duurzaam prestatiemodel, een verbeterd inzicht in de bestaande voorraad en een inventarisatie van speerpunten voor het nieuwe NPA. Deze actualisatie laat zien, dat de corporaties (gemiddeld) voldoende ruimte hebben om te investeren en nationale afspraken te maken tot 2030. Daarnaast heeft Aedes zich sterk gemaakt voor een nieuw model om de onderlinge solidariteit in de sector vorm te geven. Dit model gaat in eerste instantie uit van eigen kracht, vervolgens regionale hulp en als dat te kort schiet, kan aan een met tussenkomst van Aedes in te stellen commissie een beroep gedaan worden op de sectorale, landelijke solidariteit. Als laatste remedie kan projectsteun door het Rijk worden verschaft, maar dat verschuift de zeggenschap naar het Rijk. Hoewel de meerderheid van het congres heeft ingestemd met deze gedachten rond de solidariteit, stelt de RvC van Woonpunt vragen bij de invulling van de route, waarbij het congres zich moet uitspreken over sectorale steun. Dit lijkt een brug te ver. Teleurstellend voor Woonpunt was tevens, dat het congres heeft afgezien van de methodiek van huursomaanpassing die vorig jaar is overeengekomen. Woonpunt wordt nu geconfronteerd met lagere toekomstige huurinkomsten, terwijl de omvang van de uit te voeren plannen en interventies groot is.

Naast Aedes is ook het Rijk actief geweest in 2024. De nieuwe minister heeft tijdens de woontop in december nadrukkelijk de wens uitgesproken dat het 30% quotum van nieuw te bouwen sociale woningen gehandhaafd moet blijven. Daarnaast gaf zij te kennen geen voorstander te zijn van verdere huuraanpassing dan hetgeen Aedes tijdens haar congres al had aangegeven. Of een en ander standhoudt, zal in 2025 duidelijk worden. Dan zal ook zichtbaar worden in hoeverre de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting nog veel ruimte over laat aan het eigen inzicht en beleid van de individuele corporatie.

In 2024 bestond de Raad van Commissarissen van Woonpunt uit zes leden. Van twee van hen was dit het laatste jaar dat zij als commissaris bij Woonpunt actief waren. Chris Borgers heeft acht jaar zijn verantwoordelijkheid genomen als vicevoorzitter van de RvC, plaatsvervangend voorzitter van de RvC en voorzitter van de auditcommissie. Chris heeft dat met grote deskundigheid en betrokkenheid gedaan. Zeker in de tijd dat het bij Woonpunt niet vanzelfsprekend goed ging, heeft hij veel zeilen bijgezet om de organisatie weer op de juiste koers te krijgen en er samen met de andere commissarissen voor gezorgd dat er weer sprake was van goed bestuur en governance.

Wim Geven heeft zich de afgelopen acht jaar sterk gemaakt voor de juiste keuzes die er gemaakt moesten worden bij investeringen en groot onderhoudsprojecten rond de vastgoedportefeuille. Ook hij heeft zijn bijdrage als voorzitter van de vastgoedcommissie geleverd om Woonpunt door een moeilijke periode van haar bestaan te leiden.

De RvC wil beide heren hartelijk danken voor hun kennis, inzet en betrokkenheid gedurende de afgelopen jaren. Als opvolger van Chris Borgers heeft de RvC inmiddels Jan Maarten van der Meulen welkom geheten. Jan Maarten is lid van de auditcommissie geworden, Bouwien Jansen is als lid doorgeschoven als voorzitter van de commissie. De opvolging van Wim Geven wordt in het voorjaar van 2025 verwacht. Tanya van Dijk is voorzitter van de vastgoedcommissie geworden, de voorzitter van de RvC is tijdelijk toegevoegd als lid.

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op 2024. Een jaar waarin door Woonpunt veel is gepresteerd binnen de daartoe opgestelde financiële afspraken. De RvC wil iedereen die betrokken is bij Woonpunt en haar resultaten van harte bedanken voor haar inzet in 2024.

Jacques Thielen
Voorzitter Raad van Commissarissen

Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonpunt verantwoording af over de wijze waarop in 2024 invulling is gegeven aan het toezicht van Woonpunt. De RvC past de principes van de governancecode woningcorporaties toe. In aansluiting hierop vormen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, de statuten en bijbehorende reglementen van Woonpunt de basis voor de inrichting en het functioneren van de RvC. De RvC en het bestuur hanteren een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden.

Omvang en samenstelling Raad van Commissarissen

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

Alle leden van de RvC en bestuurder zijn onafhankelijk conform de governancecode woningcorporaties. Ultimo 2024 is onderstaande samenstelling van de RvC en bijbehorende commissies, tevens rooster van aftreden, van toepassing.

Naam Profiel	Commissie(s)	Eerste benoeming	Aftredend/ herbenoeming	Termijn	Einde maximale benoemings-termijn
Mevrouw T. van Dijk lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties Profiel Volkshuisvesting	Vastgoed	01-09-2023	01-09-2027	1 ^e	01-09-2031
Te vermelden (neven)functies: <ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Commissarissen Antares Woonservice te Venlo - Lid Raad van Commissarissen Woonbedrijf te Eindhoven 					
De heer W. Geven lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties Profiel Vastgoed	Vastgoed (voorzitter)	01-02-2017	01-02-2021	2 ^e	01-02-2025
Te vermelden (neven)functies: <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Geven Management Maastricht BV - Bestuurder de Hofstee stichting Alkmaar - Bestuurder stichting HWA Alkmaar - Bestuurder stichting Cura 1 Maastricht - Bestuurder stichting Cura 2 Maastricht - Lid Aufsichtsrath Villas Winterberg Betreibergesellschaft Neuastenberg - Voorzitter STAK Maessen Groep BV Roermond 					
Mevrouw B. Janssen lid Profiel Financiën	Audit (voorzitter)	01-01-2019	01-01-2023	2 ^e	01-01-2027
Te vermelden (neven)functies: <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Development & Alumni relations Universiteit Maastricht - Directeur Universiteitsfonds Limburg - Directeur Leven Lang Ontwikkelen Universiteit Maastricht 					

Naam Profiel	Commissie(s)	Eerste benoeming	Aftredend/ herbenoeming	Termijn	Einde maximale benoemings-termijn
Mevrouw K. Koster lid – op voordracht Ondernemingsraad Profiel Juridisch	Remuneratie (voorzitter)	01-02-2021	01-02-2025	1 ^e	01-02-2029
Te vermelden (neven)functies: – Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Cicero Zorggroep Brunssum					
De heer J. Thielen voorzitter Profiel Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvesting	Remuneratie	01-11-2022	01-11-2026	1 ^e	01-11-2030
Te vermelden (neven)functies: – Directeur Groot Aandeelhouder Thielco BV – Voorzitter Raad van Commissarissen Viverion Lochem					
De heer J. van der Meulen lid – op voordracht gezamenlijke huurdersorganisaties Profiel Financiën	Audit	01-11-2024	01-11-2028	1 ^e	01-11-2032
Te vermelden (neven)functies: – Partner SMC Laren – Lid Raad van Commissarissen Portaal, voorzitter auditcommissie en vice voorzitter – Lid bestuur Raad Plaatselijke Geldwerving PKN – Voorzitter auditcommissie CDA Landelijk					

De RvC bestaat ultimo 2024 uit 3 mannen (50 %) en 3 vrouwen (50 %). Bij het invullen van een vacature wordt rekening gehouden met een evenwichtige verhouding man/vrouw. Het bestuur van Woonpunt is eenhoofdig. Een evenwichtige verhouding man/vrouw is dan ook op bestuursniveau niet aan de orde.

Gedurende het verslagjaar hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

- Als gevolg van het aflopen van de tweede benoemingstermijn is per 1 november 2024 de heer Borgers afgetreden als lid van de RvC.
- Na het doorlopen van een werving- en selectieprocedure onder externe begeleiding en na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, is op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties de heer Van der Meulen per 1 november 2024, voor een periode van vier jaar, benoemd tot lid van de RvC.
- Per 1 februari 2025 ontstaat als gevolg van het aflopen van de tweede benoemingstermijn van de heer Geven een vacature binnen de RvC. In 2024 is de werving- en selectieprocedure van deze vacature opgestart en ultimo 2024 in uitvoering.

Het onderwerp (schijn van) belangenverstremgeling wordt periodiek door de RvC doorleefd en is een vast agendapunt van de vergaderingen van de Raad. Hierbij wordt onder andere de handreiking Beoordelen Vastgoedbezit gehanteerd. In het verslagjaar zijn geen belangenverstremgelingen ten aanzien van de leden van de RvC en de bestuurder geconstateerd.

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De RvC heeft in 2024 zes keer vergaderd. Op de agenda stonden de jaarlijks terugkerende onderwerpen, ter goedkeuring dan wel vaststelling:

- Het auditplan 2024
- Het jaarverslag 2023, bestaande uit de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag, en het accountantsverslag 2023
- De kaderbrief 2025
- Het controleplan 2024 en de management letter 2024
- De meerjarenbegroting 2025-2029, inclusief treasury jaarplan 2025.

De realisatie van bovengenoemde planvorming wordt gemonitord op basis van voortgangsrapportages per tertiaal. In het verslagjaar zijn deze rapportages in opzet en inhoud doorontwikkeld.

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

- De financiering niet-DAEB
- Het herijkte portfeuilleplan
- De van toepassing zijnde investeringsbesluiten boven € 3 miljoen, zijnde de nieuwbouw in de Emmastraat in Hoensbroek en de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van Biedermeier in Maastricht
- De geactualiseerde bevoegdhedenregeling inclusief onderliggend procuratieschema
- Het geactualiseerde integriteitsbeleid.

In 2024 heeft de RvC bijzondere aandacht besteed aan de herijking van het portefeuilleplan, inclusief onderliggende huidige én toekomstige scenario's. Ook is de RvC meegenomen in de stand van zaken van de prestatieafspraken en de uitkomsten van de jaarlijks door Aedes uitgevoerde benchmark. In aansluiting op de diverse relevante externe en interne ontwikkelingen heeft de RvC het thema Wonen & Zorg, specifiek de positie van de corporatie in een veranderend zorglandschap, met de organisatie doorleefd.

Op diverse manieren is de RvC nauw betrokken bij Woonpunt. In een werkbezoek heeft de RvC, samen met een vertegenwoordiging van de organisatie, een aantal projecten van Woonpunt bezocht. Hierbij is aandacht besteed aan de meerjarige opgave van Woonpunt en bijbehorende transitie, maar ook aan diverse waardevolle initiatieven in relatie tot het thema leefbaarheid. Bijvoorbeeld de bewonerskrachten en het buurtfotografiemuseum.

De RvC hecht waarde aan de klankbordfunctie van de Raad. In 2024 hebben RvC en bestuurder regelmatig met elkaar van gedachten gewisseld over relevante ontwikkelingen, zoals de continuïteit en de doorontwikkeling van de organisatie. Ook is met elkaar gesproken over de diverse landelijke en regionale volkshuisvestelijke ontwikkelingen en bijbehorende impact voor Woonpunt.

Met betrekking tot het financiële toezicht leveren zowel de concerncontroller als de externe accountant relevante input. Met beide partijen heeft overleg plaatsgevonden, onder andere over de jaarrekening, het accountantsverslag en de invulling en planning van de interne controles. In het verlengde hiervan heeft de RvC de activiteiten en het functioneren van de externe accountant geëvalueerd.

De RvC houdt graag aansluiting met de directe omgeving en de diverse stakeholders dan wel belanghebbenden van Woonpunt. Dat doet de RvC door het periodieke contact met onder andere de ondernemingsraad, huurdersorganisaties, WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Ook de deelname aan de relatiemiddag van Woonpunt, georganiseerd op 16 mei 2024 met het thema 'Samen bouwen aan Morgen', droeg hieraan bij.

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

De leden van de RvC benoemd op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties hebben overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van deze huurdersorganisaties. Op de agenda stonden de relevante interne en externe ontwikkelingen en de voortgang van enkele projecten en initiatieven. Gezamenlijk is stil gestaan bij de herijking van het portefeuilleplan, het huurbeleid en het thema wonen & zorg.

Ook is in het verslagjaar met de huurdersorganisaties overleg gevoerd over de begin 2024 opengestelde vacatures binnen de RvC. De selectie- en remuneratiecommissie van de RvC heeft hiertoe afstemming gehad ten behoeve van de totstandkoming van een voordracht namens de gezamenlijke huurdersorganisaties. Dit heeft geresulteerd in de benoeming van de heer Van der Meulen per 1 november 2024. De procedure ten aanzien van de vacature op voordracht van de RvC heeft helaas niet tot een positieve afronding geleid en is ultimo 2024 opnieuw opgestart.

In het verslagjaar hebben zowel Aw als WSW de eerder geconstateerde positieve doorontwikkeling van de organisatie opnieuw waargenomen en herbevestigd. Het van toepassing zijnde toezicht is in aansluiting hierop met ingang van 2024 teruggezet naar een reguliere status.

Zelfevaluatie

Conform de governancecode woningcorporaties heeft op 29 november 2024 de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. In deze evaluatie is de opzet en de invulling van de vergaderingen van de RvC en bijbehorend commissiestelsel besproken, inclusief het functioneren van de RvC als team en van de individuele leden. Er is van gedachten gewisseld over het belang en de impact van diverse algemene, externe ontwikkelingen, waaronder de landelijke en regionale politiek en wet- en regelgeving. Ook is gesproken over relevante ontwikkelingen in het kader van digitalisering en cybersecurity. De RvC heeft afspraken gemaakt over haar rol en verantwoordelijkheid in relatie tot deze thema's, inclusief de gewenste opvolging met betrekking tot informatievoorziening en kennisontwikkeling. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de agendering, werkwijze en verantwoordelijkheden van de drie commissies en de Raad als geheel. De resultaten van de zelfevaluatie zijn met de bestuurder besproken, waarna er een gezamenlijk beeld is gevormd over de gewenste werkwijze en samenwerking.

Permanente educatie

De leden van de RvC hechten waarde aan kennisontwikkeling. In het kader van good governance en in relatie tot de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting in het algemeen en de opgave van Woonpunt in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, vaardigheden, houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken van interne toezichthouder naar behoren te kunnen blijven uitvoeren. De leden van de RvC nemen zelf de verantwoordelijkheid voor hun permanente educatie. Dit gebeurt volgens de geldende systematiek voor Permanente Educatie, met de bijbehorende registratie in het online PE-systeem van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De leden van de RvC hebben in het verslagjaar aan de van toepassing zijnde PE-verplichting voldaan. Onder andere door middel van deelname aan:

- Bijeenkomst Raad van Commissarissen C8 Limburg - Kjenning april 2024 (4 PE-punten)
- Aedes corporatiedag - Aedes april 2024 (5 PE-punten)
- Masterclass digitalisering en informatisering - VTW Academie juni 2024 (5 PE-punten)
- Online college kracht & tegenkracht: het ongemakkelijke gesprek in de boardroom - VTW Academie augustus 2024 (1 PE-punt)
- Workshop Wet Versterking Regie Volkshuisvesting - AKD oktober 2024 (2 PE-punten)
- Masterclass Scenarioplanning - VTW Academie november 2024 (3 PE-punten)
- Online college De RvC vanuit juridisch perspectief - VTW Academie, december 2024 (1 PE-punt).

Commissies van de Raad van Commissarissen

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

Auditcommissie

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

In 2024 is de auditcommissie vijf keer bij elkaar gekomen en heeft daarbij onder andere de volgende onderwerpen besproken dan wel hierover geadviseerd: het auditjaarplan 2024, het jaarverslag inclusief jaarrekening 2023 en accountantsverslag 2023 en de meerjarenbegroting 2025-2029 inclusief treasury jaarplan. Tevens zijn het controleplan 2024 en de management letter 2024 besproken en is stilgestaan bij het functioneren van en de samenwerking met de externe accountant. Periodiek zijn de tertiaalrapportages en diverse auditrapportages besproken en zijn thema's als markt- en beleidswaardering, VvE-beheer en de optimalisatie van het ERP-systeem en bijbehorende aandachtspunten behandeld.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie adviseert de RvC over besluiten met betrekking tot het vastgoedbeleid en grote investeringen. De vergaderingen worden vastgelegd in een verslag aan de RvC.

In 2024 is de vastgoedcommissie drie keer bij elkaar gekomen en heeft daarbij onder andere de investeringsbesluiten over de nieuwbouw in de Emmastraat in Hoensbroek en de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van Biedermeier in Maastricht besproken. In aanvulling hierop is de commissie meegenomen in de aanpak en voortgang van het plan van de Kasteelkolonie te Hoensbroek en de voortgang van het seriematig verduurzamen traject. Periodiek wordt de vastgoedcommissie bijgepraat over de voortgang van de projectenportefeuille inclusief een meerjarige doorkijk.

Selectie- en remuneratiecommissie

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

In 2024 is de selectie- en remuneratiecommissie twee keer bij elkaar gekomen. Gedurende het verslagjaar heeft de selectie- en remuneratiecommissie navolgende onderwerpen behandeld:

- De werving- en selectieprocedure van twee nieuwe leden van de Raad
- Voorstellen voor de bezoldiging van de bestuurder en de RvC per 2025
- Het voorbereiden van de herbenoeming van mevrouw Koster als commissaris van Woonpunt per 1 februari 2025, en
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC.

Daarnaast heeft de commissie medio en eind 2024 voortgangsgesprekken gevoerd met de bestuurder en in het verlengde hiervan de herbenoeming van de bestuurder per 1 april 2025 voorbereid. Tot slot heeft de commissie overleg gevoerd met het directieteam van Woonpunt en de ondernemingsraad.

Beloningsbeleid

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

Bezoldiging bestuur

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

De RvC is vanuit de werkgeversrol onder andere verantwoordelijk voor de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurder. Het conform vigerende WNT van toepassing zijnde bezoldigingsmaximum van Woonpunt bedraagt voor 2024 € 218.000.

Ter informatie en verantwoording volgt hier de bezoldiging van de bestuurder van Woonpunt in 2024 versus 2023.

	W.N. Hazeu	W.N. Hazeu
Functie	bestuurder	bestuurder
Duur dienstverband	01/01 – 31/12 2024	01/01 – 31/12 2023
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 218.000	€ 209.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 194.551,92	€ 187.449,84
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.880,04	€ 21.291,48
Totale bezoldiging	€ 217.431,96	€ 208.741,32

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De RvC hanteert, in het verlengde van de van toepassing zijnde WNT, de VTW-adviesregeling als uitgangspunt voor de vaststelling van de bezoldiging van de voorzitter en de leden van de Raad. Met inachtneming hiervan heeft de RvC in 2023 besloten de bezoldiging naar de vigerende VTW-norm te brengen. Als gevolg hiervan heeft per 1 januari 2024 een indexering van 6 % plaatsgevonden. In deze indexering is de door VTW vastgestelde indexering van 4 % meegenomen. In het verslagjaar bedroeg de bezoldiging van de voorzitter van de RvC van Woonpunt € 21.224,- en van een lid € 14.425,-.

Bijlage 3: Nevenfuncties bestuur

Nevenfuncties bestuur 2024

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt:

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

Nevenfuncties:

- Bodemzorg Limburg, voorzitter Raad van Commissarissen (bezoldigd)
- Limburgs Voortgezet Onderwijs, lid Raad van Toezicht (bezoldigd)
- Staatsbosbeheer Limburg, lid maatschappelijke adviesraad (onbezoldigd) - tot en met september 2024
- Stichting buitenplaats Vaeshartelt, voorzitter bestuur (onbezoldigd)

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

Permanente educatie bestuurder

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

In het verslagjaar 2024 volgde de bestuurder onder meer opleidingen op het gebied van leiderschap, risicomanagement, samenlevingsopbouw en artificial intelligence. In totaal heeft hij in 2024 49 PE-punten behaald.

Over de periode van de laatste drie jaar dient een bestuurder in totaal minimaal 108 PE-punten te behalen. Dit komt neer op een jaargemiddelde van minimaal 36 PE-punten per jaar. Over de periode 2022 tot en met 2024 heeft bestuurder in totaal 115,5 PE-punten behaald. Daarmee voldoet hij aan het vereiste aantal punten.

Bijlage 4: ESG-rapportage

Deze eerste aanzet tot een Environmental, Social & Governance (ESG)-rapportage vloeit voort uit het koersplan van Woonpunt, waarin we expliciet aandacht hebben voor duurzaam wonen, het versterken van de sociale samenhang in wijken en het transparant en verantwoordelijk besturen van onze organisatie. De ESG-doelen die we hier presenteren sluiten direct aan bij deze kernprincipes en zien we als een natuurlijke uitbreiding van de koers die hebben uitgestippeld. Die biedt richting voor de toekomst en vormt de basis voor onze strategische keuzes, waarmee we bijdragen aan een duurzame en inclusieve samenleving.

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)-rapportage is een Europese richtlijn die bedrijven verplicht gedetailleerd te rapporteren over duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, sociale impact en bestuur. Momenteel zijn woningcorporaties nog uitgezonderd van deze verplichting, maar daar komt naar verwachting binnen enkele jaren verandering in. Wij vinden het van groot belang dat een maatschappelijke organisatie zoals Woonpunt al vroegtijdig transparant is over haar inspanningen op deze gebieden. Daarom hebben we besloten om nu al een eerste stap te zetten en een ESG-rapportage op te stellen. Door verantwoording af te leggen over de stappen die we al ondernemen bereiden we ons voor op toekomstige regelgeving.

Hoewel de Omnibus-verordening mogelijk versoepelingen biedt, blijft de algemene trend binnen de EU en Nederland gericht op meer transparantie en duurzaamheid. Door ESG serieus te nemen, versterkt Woonpunt zijn langetermijnpositie en impact en is het beter voorbereid op toekomstige regelgeving en marktontwikkelingen.

Woonpunt heeft in 2024 een aanzienlijke vooruitgang geboekt op het gebied van duurzaamheid, sociale impact en governance. We hebben bijgedragen aan duurzame energie, betaalbare huisvesting en sociaal welzijn. Er waren meetbare resultaten in de CO₂-reductie, de verhoging van de levensstandaard van huurders en transparant bestuur. Door aansluiting bij de Sustainable Development Goals (SDG's) blijft Woonpunt werken aan een duurzame en inclusieve samenleving voor de toekomst.

Environmental (milieu)

In 2024 heeft Woonpunt belangrijke stappen gezet om haar milieu-impact te verminderen en bij te dragen aan duurzaam wonen. We blijven investeren in de verduurzaming van onze woningen en de energietransitie.

CO₂-voetafdruk en CO₂-reductie

In 2024 verlaagde Woonpunt haar CO₂ uitstoot. Ten opzichte van 2023 was deze 7 procent lager en ten opzichte van 2019 16 procent lager. Dat deden we onder meer door een begin te maken met het elektrificeren van ons wagenpark. In 2024 namen we 9 elektrische bestelbussen en 12 elektrische auto's in gebruik. Deze voertuigen worden zoveel mogelijk CO₂-neutraal geladen met groene stroom.

Verduurzaming van woningen

In 2024 zijn we gestart met het seriematig verduurzamen van woningen. Daarbij ligt de focus op het verbeteren van de schil van de woning. We isoleren spouwmuren, daken en brengen HR++-glas en mechanische ventilatie aan.

Groene stroom

Alle kantoorlocaties van Woonpunt maken gebruik van groene stroom. Daarnaast zorgt de inzet van groene stroom ervoor dat elektrische voertuigen op een CO₂-neutrale manier worden geladen.

Hiermee dragen we bij aan de volgende Sustainable Development Goals

7. Betaalbare en duurzame energie

12. Verantwoorde consumptie en productie

13. Klimaatactie

Social (sociaal)

De focus van Woonpunt ligt op het verbeteren van de leefbaarheid in wijken, het bieden van betaalbare huisvesting, en het ondersteunen van kwetsbare groepen in de samenleving. We blijven ook investeren in het welzijn van onze medewerkers, wat essentieel is voor het succes van de organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders.

Betaalbaarheid

Woonpunt biedt betaalbare huisvesting voor mensen die dat nodig hebben. We verhuren 13.600 DAEB-woningen, waarvan 74,2 procent onder de eerste aftoppingsgrens. De gemiddelde huurverhoging voor het sociale segment bleef met 5,48 procent binnen de wettelijke grenzen, waarmee de betaalbaarheid voor huurders gewaarborgd is.

Woningtoewijzing

In 2024 wees Woonpunt 950 woningen toe aan woningzoekenden. Daarvan ging 30 procent naar aandachtsgroepen, zoals statushouders of woningzoekenden met een sociale urgentie.

Sociale incasso en huurondersteuning

Voor het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen maakt Woonpunt gebruik van de Mind2Pay tool. Een andere tool die wordt ingezet is de VoorzieningenWijzer, die leverde deelnemers een gemiddelde besparing op van € 564,- per huishouden.

Leefbaarheid en wijkbetrokkenheid

Om sociale cohesie in wijken en maatschappelijke betrokkenheid te bevorderen, werkt Woonpunt met bewonerskrachten. In totaal zijn er in Maastricht, Heerlen en Hoensbroek 16 bewonerskrachtenteams actief. Andere initiatieven om ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren, zijn het buurtfotografiemuseum en Meet & Greet in wijken.

Werknemerswelzijn en vitaliteit

Woonpunt let op het welzijn van medewerkers, onder meer door flexibele werktijden en een gezonde werkplek te bieden. Daarnaast introduceerden we vitaliteitsprogramma's in 2024 om de gezondheid en mentale veerkracht van medewerkers te bevorderen.

Talentontwikkeling

In 2024 hebben we het talentenhuis verder ontwikkeld, waarmee we medewerkers ondersteunen in hun loopbaanontwikkeling. Dit bevordert niet alleen innovatief denken en duurzaam werk binnen de organisatie, maar helpt ook bij het behouden van talent op de lange termijn.

Hiermee dragen we bij aan de volgende Sustainable Development Goals

1. Geen armoede
10. Ongelijkheid verminderen
11. Duurzame steden en gemeenschappen

Governance (bestuur)

Woonpunt heeft een sterke governance-structuur opgebouwd die transparantie, verantwoording en maatschappelijk verantwoord ondernemen bevordert. We hebben onze risicomanagement-processen verder geoptimaliseerd en zijn gericht op een duidelijke rapportage over ESG-doelen.

Bestuur en toezicht

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op ESG-doelen van Woonpunt en zorgt ervoor dat onze duurzaamheidsdoelen en maatschappelijke impact optimaal worden nageleefd. Het toezicht is gericht op het waarborgen van een solide governance en de uitvoering van de doelstellingen uit de koers.

Risicomanagement en compliance

In 2024 hebben we ons risicomanagementsysteem verder geoptimaliseerd. Daarbij was er nadrukkelijk aandacht voor risico's op het gebied van maatschappelijke verantwoordelijkheid en duurzaamheidsdoelen.

Stakeholder engagement

In 2024 hebben we onze relaties met gemeenten, huurdersorganisaties en andere maatschappelijke partners versterkt via succesvolle initiatieven. Zoals de relatiemiddag 2024, waar we onze gezamenlijke doelen verder hebben besproken en geïdentificeerd.

Duurzame organisatie-inrichting en arbeidsomstandigheden

We hebben de organisatie-inrichting verbeterd door aandacht te geven aan diversiteit en inclusie, en we blijven werken aan een gezonde werkcultuur. Flexibiliteit en zelfsturing worden aangemoedigd binnen een transparante governance-structuur, die gericht is op medewerkersparticipatie en het behalen van ESG-doelen.

Hiermee dragen we bij aan de volgende Sustainable Development Goals

16. Vrede, justitie en sterke instellingen



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024 van Stichting Woonpunt te Maastricht gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024; en
- de toelichting met een overzicht van 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 van de Woningwet 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonpunt zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Woonpunt is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Zuid-Limburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf belangrijke inschattingen ten aanzien van de waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening heeft Stichting Woonpunt de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de fiscale positie, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling, de toelichting ten behoeve van de WNT en de frauderisico's ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur anders dan van individuele woonegelegenheden, de aanbestedingen van nieuwbouw- en renovatie en de doorbreking van de interne beheersingsmaatregelen door management.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Woonpunt. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, IT, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
<ul style="list-style-type: none"> • Materialiteit: € 22.600.000. • Specifieke materialiteit: € 2.430.000.
Reikwijdte van de controle
<ul style="list-style-type: none"> • We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie. • Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.
Kernpunten
<ul style="list-style-type: none"> • Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. • Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit voor de groep	€ 22.600.000
Specifieke materialiteit	€ 2.430.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balansstotaal van Stichting Woonpunt.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.</p>

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2024.

De overwegingen voor de gekozen benchmark	<p>Wij gebruiken het balans totaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balans totaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.</p> <p>De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balans totaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.</p>
--	---

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1.130.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 121.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Woonpunt is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonpunt. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen op pagina 61 van de jaarrekening van Stichting Woonpunt.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zicht voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Woonpunt zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balans totaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Woonpunt maakt gebruik van serviceprovider

Stichting Woonpunt maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet en bestaan van de interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van de genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonpunt en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de fraudeparagraaf van het jaarverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersingsmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van het bestuur en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • significante schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkoop via kickback-betalingen of door belangenverstremming</p> <p>Stichting Woonpunt kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkoop die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstremming.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkoop.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkoop onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkoop.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstremming.</p>
<p>Het risico van onvolledigheid in de verhuuropbrengsten bij niet-woningen door het aangaan van niet-zakelijke verhuurtransacties</p> <p>Een beslissingsbevoegde in het verhuurtraject van niet-woningen kan worden omgekocht door een toekomstig huurder waarbij de opdracht voor nieuwe verhuur tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage huurprijs, specifiek ten aanzien van bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van verhuur van niet-woningen.</p> <p>Ten aanzien van het risico op onvolledigheid van de verhuur opbrengsten van niet-woningen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verhuurtransacties niet zijnde woningen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van de betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en marktinformatie of contractvergelijking getoetst of deze zakelijk zijn.</p>

Gedetineerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
	Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verkooptransacties.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van de correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door, het bestuurde bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 10.2 Vastgoedbeleggingen</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2024 EUR 2.131.178.000. Voor deze waardering past Stichting Woonpunt de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarde ratio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Woonpunt met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 10.2 Vastgoedbeleggingen</p> <p>Volgens Rv645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (Inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Woonpunt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld door exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudskosten, inrekenen van een beheersnorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woonpunt en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2024 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de Ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudskosten.</p> <p>Wij hebben de ingerekende onderhoudskosten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens

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 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 1 september 2016 benoemd als externe accountant van Stichting Woonpunt door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 9 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in de jaarrekening onder para graaf toelichting op het honoraria van de accountant.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

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 bepalingen bij en krachtens 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 en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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.

Eindhoven, 23 april 2025

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Erwin van Heugten

drs. E.M.A. van Heugten RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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.



Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige ongedeelde verantwoordelijkheid voor ons oordeel.

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

