

Wonen Wittem

Jaarverslag 2024



Opgemaakt door het Bestuur
Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2024

- Bestuursverslag 2024
- Jaarrekening 2024
- Overige gegevens



Wonen Witter

“maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht”.

Inhoud	
Voorwoord	3
1. ORGANISATIE	4
1.1. Toegelaten instelling	4
1.2. Bestuur	4
1.3. Personeel	5
1.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen	5
2. GOVERNANCE	7
2.1. Governance structuur op hoofdlijnen	7
2.2. Governancecode woningcorporaties	7
2.3. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties	8
2.4. Visitatie 2019-2022	9
2.5. Permanente Educatie (PE) Punten	10
2.6. Belanghebbenden	10
2.7. Integriteit en klokkenluidersregeling	11
3. WONINGWET 2015	12
3.1. Werkdomein en passend toewijzen	12
3.2. Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB	12
3.3. Prestatieafspraken en woonbod	12
3.4. Marktwaaarde	14
3.5. Beleidswaarde	16
4. VASTGOED	20
4.1. Woningbezit	20
4.2. Vastgoedsturing	20
4.3. Projecten	21
4.4. Woningverbetering	22
4.5. Onderhoud	22
5. WONEN	26
5.1. Resultaten Aedes benchmark 2024	26
5.2. Leefbaarheid: "bijdragen aan zorg en ontmoeting"	26
5.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)	26
5.4. Hennepconvenant	27
5.5. Huurprijsbeleid	27
5.6. Mutaties en verhuringen	28
5.7. Leegstand	31
5.8. Toewijzing van woningen	31
6. BEWONERSPARTICIPATIE	32
6.1. Huurdersvereniging	32
6.2. Geschillen	32
7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	33

7.1.	<i>Inleiding</i>	33
7.2.	<i>Bestuur en toezicht</i>	33
7.3.	<i>Governance</i>	34
7.4.	<i>Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024</i>	34
7.5.	<i>Werkgeversrol</i>	36
7.6.	<i>Klankbordfunctie</i>	37
7.7.	<i>Over de Raad van Commissarissen</i>	37
7.8.	<i>Tot slot</i>	41
8.	FINANCIËN	42
8.1.	<i>Algemeen</i>	42
8.2.	<i>Jaarresultaat</i>	42
8.3.	<i>Ontwikkeling vermogenspositie</i>	43
8.4.	<i>Financiële continuïteit</i>	43
8.5.	<i>Treasury</i>	46
9.	RISICOMANAGEMENT	48
9.1.	<i>Planning en Control</i>	49
9.2.	<i>Strategische, tactische en operationele risico's</i>	50
9.3.	<i>WSW risicobeoordeling</i>	53
10.	VERKLARING BESTUUR	54

Voorwoord

Net als in voorgaande jaren blijft onze missie en kerntaak onveranderd: *“Wonen Wittem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding”*.

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2024. Een jaar dat, net als 2023, gekenmerkt wordt door diverse al dan niet met elkaar samenhangende, oorlogen en crisissituaties. De gevolgen van de ontwikkelingen rondom de oorlog in Gaza en Israël, de voortslepende oorlog in Oekraïne en andere geopolitieke spanningen (o.a. Verenigde Staten) zijn op dit moment nog niet te overzien. Ook in ons eigen land is er sprake van een stijging in de sociale maatschappelijke problematiek, toenemende armoede bij specifieke groepen in de samenleving, crisis in de asielopvang, aanpassing van het asielbeleid, woningnood, stijgende kosten van de energierekening en levensonderhoud voor burgers en tevens (sterk) gestegen kosten voor woningcorporaties.

Ook aan de ‘woningcorporatie’ wereld gaat dit uiteraard niet ongemerkt voorbij. Zo zien wij een sterke stijging van de kosten voor woningcorporaties (o.a. loon- en bouwkosten en rentestijging). De betaalbaarheid van de woonlasten wordt alsmaar belangrijker, naast het al langer bestaande grote kwantitatief en kwalitatief tekort aan huur- en koopwoningen in diverse marktsegmenten. Ook zien wij een overheid die, via nieuwe wetgeving, een steeds meer actieve rol op de woningmarkt inneemt. Ook zijn er samen met brancheorganisatie Aedes, de woonbond en VNG Nationale Prestatieafspraken gemaakt om o.a. de woningtekorten terug te dringen door de nieuwbouw woningproductie verder op te voeren tot 2030. Een update hiervan heeft in 2024 plaatsgevonden.

Alles overziende en wat Wonen Wittem betreft, kijken wij met een goed gevoel terug op 2024. Er zijn wederom flinke stappen gezet met het verbeteren en verder verduurzamen van ons woningbezit en dus ook het vergroten van de betaalbaarheid voor onze huurders. Door onze huurders zijn wij in de AEDES-benchmark ook in 2024 gewaardeerd met een ‘triple’ A score. Natuurlijk zijn wij dan ook trots op onze organisatie en mensen als we kijken naar de overige bereikte resultaten in 2024. Wij zijn er als sociale huisvester in het Heuvelland wederom in geslaagd (jaar op jaar) goede resultaten te leveren op diverse volkshuisvestelijke beleidsterreinen binnen het complexe werkveld waarin wij opereren.

Wij kijken ook richting de toekomst. Ons strategische plan “Een duurzaam thuis”, de daarop gebaseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2025-2034 bieden een goede basis om onze kerntaak ook in de toekomst met veel energie te kunnen blijven uitvoeren. Hiermee willen we benadrukken dat wij, voor onze woningen en de dorpen waarin deze zich bevinden, staan voor goed wonen op een verantwoorde manier voor mens en milieu. Maar ook dat onze organisatie een solide basis heeft en klaar is voor de uitdagingen van de toekomst.

Al met al is duidelijk dat woningcorporaties (inclusief Wonen Wittem) noodzakelijkerwijs en continu keuzes moeten blijven maken in de driehoek Betaalbaarheid - Beschikbaarheid - Kwaliteit van het woningbezit.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2024 bij Wonen Wittem verder is bereikt en gebeurde, vindt u in het navolgende jaarverslag. Wij wensen u veel leesplezier toe.

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

1. ORGANISATIE

1.1. Toegelaten instelling

Wonen Wittem is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting” en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Wonen Wittem is gevestigd in Mechelen en enkel actief in de gemeente Gulpen-Wittem. De activiteiten van Wonen Wittem bestaan vrijwel geheel uit de exploitatie van woningen voor de sociale huursector.

1.2. Bestuur

De stichting wordt bestuurd door een Bestuur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. Het Bestuur vergadert in die hoedanigheid wekelijks. Net als voorgaande jaren heeft het Bestuur ook in 2024 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

Naam (geboortejaar)	Functie in Bestuur	Aftredend	Beroep	Relevante nevenfuncties
Ir. E.A. Peeters (1961)	Bestuurder – Voorzitter Laatste herbenoeming: 1 januari 2023 1e benoeming Bestuur: 28 juni 1995 1e benoeming Voorzitter: 16 maart 2005	01-01-2027	Ex-consultant / manager financiële dienstverlener	-
A.A.R. Zinken RM RT (1969)	Bestuurder Laatste herbenoeming: 1 januari 2024 1e benoeming Bestuur: 1 maart 2012	01-01-2028	Beleidsadviseur wonen	-

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2024

Uitgaande van 2 bestuursleden gelden de volgende uitgangspunten voor de taakverdeling binnen het Bestuur.

1. Er is een bestuurlijke splitsing in de portefeuilles Finance, Risk, Control en Compliance (FRC&C) enerzijds en de operationele kerntaken Woondiensten en Vastgoedmanagement anderzijds.
2. Conform de statuten kan de RvC bij meerdere bestuursleden aan één van de leden de titel ‘voorzitter van het bestuur’ verlenen. Dit is bij Wonen Wittem het geval. Het voorzitterschap is direct verbonden met de taken Public Relations en Media, (secretariaat en/of leiding) bestuurs- en overlegvergaderingen en HRM.
3. Elke bestuurder neemt de externe contacten voor zijn/haar rekening die (het meeste) verbonden zijn aan zijn/haar portefeuille.

Uitgaande van deze uitgangspunten is de concrete taakverdeling als volgt.

E.A. Peeters (voorzitter)

- Finance, Risk, Control en Compliance (FRC&C)
- Public Relations en Media
- HRM
- (Secretariaat/leiding) vergaderingen

A.A.R. Zinken (plaatsvervangend voorzitter)

- Woondiensten
- Vastgoed- en assetmanagement
- Interne organisatie

Verdere bestuurlijke informatie over taakverdeling, besluitvorming, vergaderingen en vertegenwoordigingsbevoegdheden is te raadplegen op onze website onder “Bestuur en RvC” (zie governance op hoofdlijnen).

De vaste honorering van het Bestuur bedroeg in 2024 € 25.730 (2023: € 23.464) per persoon, bruto per jaar (exclusief gratificaties, 13^e maand en onkostenvergoedingen). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

1.3. Personeel

In 2024 bestond de vaste personele bezetting uit 4 medewerkers (3,42 FTE). Er hebben in 2024 geen personele wisselingen plaatsgevonden, wel is het aantal FTE gedaald naar 3,42 in 2024 (3,78 in 2023). Dit komt doordat twee medewerkers gebruik gemaakt hebben van het “generatiepact woondiensten” als onderdeel van de CAO Woondiensten.

Functiegroep	Aantal (FTE)
Bedrijfsvoering	1 (1)
Financiën & Control	1 (1)
Vastgoed	1 (0,80)
Bewonerszaken	1 (0,62)
Totaal	4 (3,42)

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2024

1.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen

Aedes

Wonen Wittem is aangesloten bij Aedes, de landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Wonen Wittem onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties.

Domaas

Wonen Wittem maakt deel uit van Domaas, een samenwerkingsverband van kleine Limburgse corporaties die onderling kennis en kunde uitwisselen met behoud van de eigen identiteit en zelfstandigheid.

Regionale klachtencommissie samenwerkende corporaties Mergelland

Wonen Wittem is deelnemer aan de Regionale Klachtencommissie voor de woningcorporaties Krijtland Wonen, Vanhier Wonen en Wonen Wittem. Het doel van de commissie is huurders c.q. hun vertegenwoordigende organisaties, in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken waarbij zij belang hebben.

Platform van Limburgse Woningcorporaties (PLW)

Het PLW is een platform waar Limburgse woningcorporaties periodiek zaken, die hen binden op zowel provinciaal als landelijk niveau, bespreken en waar op onderdelen de samenwerking wordt gezocht.

Platform MKW

Het MKW Platform heeft binnen Aedes de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van middelgrote en kleine woningcorporaties te waarborgen. Het voornaamste gemeenschappelijke kenmerk van de MKW corporaties is hun schaal: het zijn kleine tot middelgrote corporaties tussen 100 en 5.000 verhuureenheden met een gemiddelde grootte van 2.200 verhuureenheden. De kleinschaligheid, lokale verankering en samenwerkingsgerichtheid sluiten precies aan bij de kernwaarden van Wonen Wittem. Samenwerking wordt belangrijker gevonden dan schaalvergroting of andere organisatievormen. Vanuit de kracht van klein leggen wij verbinding met elkaar, met kennis en kunde. Met als doel goed, betaalbaar en duurzaam wonen voor onze huurders.

2. GOVERNANCE

2.1. Governance structuur op hoofdlijnen

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen zijn verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governance van Wonen Wittem en naleving van de Governancecode woningcorporaties.

De governancestructuur van Wonen Wittem is in 2024 op hoofdlijnen als volgt.

- Wonen Wittem heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het Bestuur, bestaande uit twee bestuurders, bestuurt de woningstichting en kent conform het Bestuursreglement een portefeuilleverdeling.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het Bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting en geeft het Bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Governancecode woningcorporaties wordt integraal toegepast.
- De governanceprincipes zijn vastgelegd in documenten als de Statuten van de woningstichting, het Reglement van de Raad van Commissarissen, de profielschets Raad van Commissarissen, de profielen van de bestuursleden, het Bestuursreglement, het integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Deze documenten zijn te raadplegen op onze website.
- Wijzigingen in de governancestructuur en in de naleving van de Governancecode worden vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

Een beschrijving van de hoofdlijnen van de governancestructuur is tevens te vinden op onze website.

2.2. Governancecode woningcorporaties



De Governancecode is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waar zij zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. Een aantal zaken die in de code zijn bepaald, betreffen: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. De Governancecode 2020 is in 2024 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en VTW en is vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling.

De vijf principes van de code vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
2. Leden van bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
3. Leden van bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten

Wonen Wittem onderschrijft (ook als lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en past deze ook integraal toe.

Checklist Governancecode woningcorporaties

In 2024 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de integrale onderschrijving van de Governancecode door Wonen Wittem.

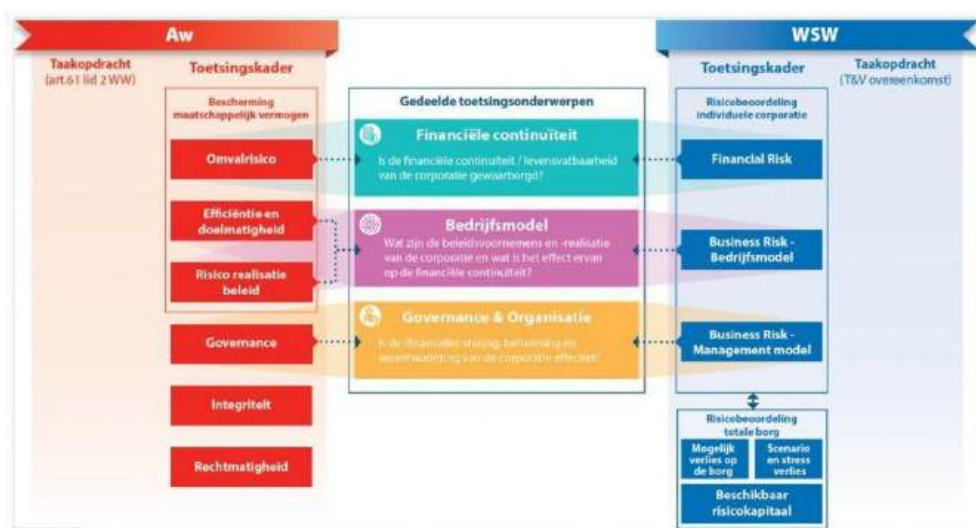
Zelfevaluatie RvC en Bestuur

Een behoorlijk functioneren van Bestuur en Raad van Commissarissen vereist dat het functioneren wordt geëvalueerd. Conform de Governancecode woningcorporaties en artikel 12 van de statuten bespreekt de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van bestuursleden en de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie tussen commissarissen en de bestuurders en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC heeft in het najaar van 2024 plaatsgevonden onder begeleiding van een extern adviseur. Daarnaast heeft ook het Bestuur eind november 2024 het eigen functioneren in 2024 geëvalueerd.

2.3. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht op alle toegelaten instellingen (woningcorporaties). Onverlet de rol van de Aw als integrale toezichthouder, hebben de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met ingang van 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader ingevoerd. In dit kader is ook de taakafbakening tussen AW en WSW vastgelegd.



Taken, toetsingskader en gedeelde beoordelingsonderwerpen Aw en WSW

Jaarlijks wordt een beoordeling van de Aw ontvangen over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader die op dat moment voor een corporatie onderzocht zijn. Daarnaast ontvangt de corporatie op een vast moment (vóór 1 december) in een aparte brief een rechtsmatigheidsoordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

De Aw constateerde in de meest recente beoordelingsbrief 2024 gedateerd op 28 augustus 2024 dat Wonen Wittem bij alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader géén verhoogd risico kent en géén aanleiding geeft om voor Wonen Wittem een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Wonen Wittem door de Aw is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt en geen (aanvullende) toezichtafspraken maakt met Wonen Wittem.

Het meest recente rechtmatigheidsoordeel betreft de brief over verslagjaar 2023 gedateerd 29 november 2024. Hierin constateert de Aw dat Wonen Wittem over verslagjaar 2023 voldoet aan alle bepalingen inzake passend toewijzen, huursombenadering, Wet Normering Topinkomens (WNT), de criteria voor toepassing van het verlicht regime (scheiding DAEB /niet-DAEB), overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Ten aanzien van de overig te beoordelen onderdelen zijn er ook geen onrechtmatigheden geconstateerd door het AW.

2.4. Visitatie 2019-2022

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Dat doen ze samen met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De woningcorporatie wordt tijdens de visitatie beoordeeld op een aantal maatschappelijke terreinen. De visitatie is gestructureerd op basis van een methodiek die is opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

De laatste bij Woning Wittem uitgevoerde visitatie besloeg de periode 2015-2018. Derhalve heeft Wonen Wittem in 2023 aan Ecorys opdracht verstrekt om Wonen Wittem te visiteren met betrekking tot de periode 2019-2022. Het door Ecorys opgestelde visitatierapport rapport (opgeleverd begin 2024) biedt een onafhankelijk inzicht in onze prestaties en geeft naar onze mening een goed beeld van Wonen Wittem en de omgeving waarin zij acteert.

De visitatiecommissie constateert onder andere: *“De visitatiecommissie heeft bewondering voor de doelgerichte, efficiënte en tegelijk sociale wijze waarop het team van Wonen Wittem het dagelijkse werk tot iets bijzonders maakt. De corporatie is daarbij zowel vriendschappelijk als zakelijk. Dat wordt sterk gewaardeerd door huurders en gemeente, maar ook door de Aw; dit naar aanleiding van het snelle en effectieve handelen van de corporatie tijdens de ernstige wateroverlast in de zomer van 2021. De visitatiecommissie concludeert hieruit dat de corporatie haar bestaansrecht ondanks haar schaal meer dan waar maakt”.*

**Maatschappelijke waarde**Goed

- De maatschappelijke waarde van Wonen Wittem is goed.
- Wonen Wittem voert een gematigd huurbeleid en de huurachterstanden zijn laag.
- Wonen Wittem vervult een voorbeeldfunctie als het gaat om haar activiteiten in het kader van leefkwaliteit en excelleert waar het het handelen naar haar kernwaarden maatschappelijk gedreven en betrokken betreft.

**Maatschappelijke verankering**Goed

- Wonen Wittem is goed maatschappelijke verankerd. De luiken staan volledig open.
- Signalen van de huurders, gemeente en samenwerkingspartners worden actief opgehaald en zijn zichtbaar vertaald in strategie en dagelijkse praktijk.
- Binnen het eigen netwerk zou Wonen Wittem zich assertiever mogen opstellen.

**Besturing**Uitstekend

- De interne besturing bij Wonen Wittem is uitstekend. Financiën en PDCA-cyclus zijn op orde.
- Wonen Wittem monitort wat er in- en extern speelt en stuurt daarop indien nodig bij.
- De commissarissen geven adequate invulling aan de diverse rollen in de raad.

**Maatschappelijke capaciteit**Goed

- De maatschappelijke capaciteit van Wonen Wittem is goed.
- De financiële middelen zijn toereikend voor de opgaven en de organisatie is toegerust voor haar taken.
- Aandachtspunt: de oplopende bedrijfslasten.

**Wonen Wittem is een betrokken, lokaal verankerde organisatie die vanuit het hart maatschappelijke waarde levert**

Wonen Wittem is een kleine, gedegen en vitale woningcorporatie in Gulpen en zeven omliggende dorpen. Het compacte en flexibele vierhoofdige team kent zijn huurders en het bezit als zijn broekzak, en geeft ook blijk van zelfinzicht.

De beoordeling van de diverse maatschappelijke prestatievelden volgens het visitatierapport over de periode 2019-2022.

Wij herkennen ons in de bevindingen en aanbevelingen van de visitatiecommissie en zullen deze gebruiken om onze maatschappelijke prestaties nog verder te verbeteren. Al met al zijn wij trots op het mooie resultaat van de visitatie. Het positieve oordeel van de visitatiecommissie doet in onze ogen recht aan onze strategische visie en het vele werk dat wij “vanuit het hart” hebben verzet.

2.5. Permanente Educatie (PE) Punten

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties, gerekend over een telkens voortschrijdende periode van drie kalenderjaren, 108 PE punten dienen te behalen.

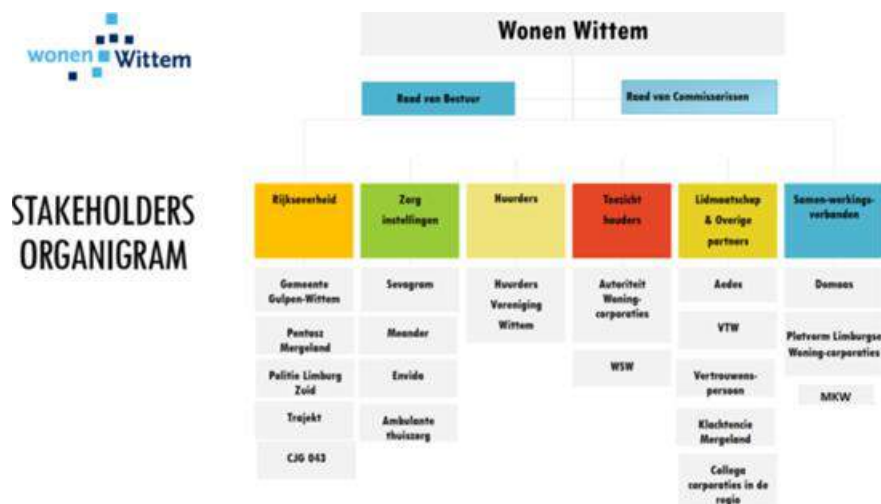
Als “kleine corporatie” komt Wonen Wittem in aanmerking voor de verlichte PE-plicht. Dit betekent dat de individuele bestuursleden van Wonen Wittem, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in enige drie jaars periode dienen te behalen. Voor Wonen Wittem betekent dit feitelijk dat elke bestuurder over enige periode van 3 jaar voortschrijdend minimaal 54 PE-punten moet hebben behaald. Aan deze Permanente Educatie-plicht is ultimo 2024 als volgt invulling gegeven.

Naam	PE-punten				Toelichting
	Totaal	2024	2023	2022	
Ir. E.A. Peeters	81,5	22,0	34,0	25,5	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	89,5	24,0	42,5	23,0	Verlicht regime van toepassing
Totaal	171,0				

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf 1 januari 2022 tot 1 januari 2025

2.6. Belanghebbenden

Wonen Wittem hanteert een proactieve houding ten opzichte van haar externe stakeholders. In de zin van verantwoording en overleg betekent dit, dat het niet alleen aan de orde is in situaties waar een (wettelijke) verplichting daartoe aanwezig is. Wij zien onze huurders en de gemeente Gulpen-Wittem als onze belangrijkste stakeholders.



Stakeholdersorganigram Wonen Wittem 2024

In 2024 heeft het Bestuur vier keer overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Wittem. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 6.1 van dit jaarverslag. Net zoals voorgaande jaren neemt Wonen Wittem de noodzakelijke kosten voor haar rekening welke de huurdersvereniging maakt, inclusief de kosten verbonden aan het lidmaatschap van de Woonbond.

In 2024 heeft 6 maal (ambtelijk en bestuurlijk) overleg kunnen plaatsvinden met de gemeente Gulpen-Wittem.

Gespreksonderwerpen waren onder andere potentiële nieuwbouw locaties in de gemeente, ons Woonbod 2024, de nieuwe jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken, de lopende en toekomstige projecten als mede de taakstelling en huisvesting van urgenten, statushouders en vluchtelingen.

Wonen Wittem neemt ook actief deel aan het Multi Disciplinair Overleg (MDO). Doel van dit overleg is om sociale problemen in gezamenlijkheid aan te pakken en op te lossen. Naast Wonen Wittem zijn hierin ook de gemeente Gulpen-Wittem, Politie, Trajekt, Mondriaan, Pentasz, veilig thuis, Krijtland Wonen en Woonpunt vertegenwoordigd.

2.7. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officer heeft over het verslagjaar 2024 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitsschendingen.

In het kader van de klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, de heer A.M.M. Meessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 géén vermoedens van overtreding van interne / of externe regelgeving dan wel vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie van Wonen Wittem zijn gemeld.

3. WONINGWET 2015

3.1. Werkdomein en passend toewijzen

INKOMENSVOORWAARDEN

Voor een huurwoning in 2024



De Woningwet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak ofwel de zgn. DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 47.699,- (prijsspeil 2024) voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671,- (prijsspeil 2024) voor meerpersoonshuishoudens. Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

INKOMENSVOORWAARDEN

Voor een huurwoning in 2024



Sociale huurwoningen zijn woningen met een (aanvangs-)huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2024: € 879,66). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2024: € 650,43 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 697,07 voor meerpersoonshuishoudens).

Net als voorgaande jaren voldoet Wonen Wittem ook in 2024 ruimschoots aan de gestelde regels.

3.2. Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB

De Woningwet verplicht corporaties hun DAEB en niet-DAEB activiteiten te scheiden. Wonen Wittem kent vanaf 2016 enkel nog DAEB activiteiten, waardoor we in aanmerking zijn gekomen voor het verlicht regime als scheidingsvorm. Uit dien hoofde is ons vrijstelling verleend voor het scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten.

3.3. Prestatieafspraken en woonbod



Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie(s). Met de gemeente Gulpen-Wittem zijn in mei 2024 meerjarige lokale prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2024-2027. In de prestatieafspraken 2024-2027 zijn de volgende items/doelstellingen benoemd. Per item/doelstelling hebben wij hierna ook de positie en status van Wonen Wittem aangegeven.

Bijdrage aan bouwopgave

- Prestatieafspraken 2024-2027. De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem blijft nog steeds onverminderd hoog. Gelet op het relatief kleine aandeel sociale huurwoningen in de huidige woningvoorraad (14%) zal deze vraag verder aanhouden. Om alle maatschappelijke ambities in de sociale woningvoorraad te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de voorraad sociale woningen groeit met als streven het landelijke gemiddelde van 27%.

- Positie Wonen Wittem. Onze nieuwbouwprogrammering opgenomen in de paragraaf 4.3 (Projecten) en onze meerjarenbegroting 2025 e.v. sluit geheel aan bij de nagestreefde groei van de sociale woningvoorraad in de gemeente Gulpen-Wittem.

Betaalbaarheid

- Prestatieafspraken 2024-2027. Woningcorporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep en zetten zich in om de huurstijging zo veel mogelijk te beperken. Woningcorporaties doen grote investeringen in de verduurzaming van sociale huurwoningen en dragen zo bij aan lagere energiekosten.
- Positie Wonen Wittem. Ons huurbeleid en verduurzamingsprogramma sluiten nadrukkelijk aan bij de nagestreefde betaalbaarheid zoals opgenomen in de prestatieafspraken.

Verduurzaming

- Prestatieafspraken 2024-2027. In de opgave om te komen tot een klimaat-neutrale woningvoorraad in 2050 werken woningcorporaties op verschillende sporen aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. Naast het vervangen van woningen via sloop-nieuwbouw en het grootschalig renoveren van verschillende complexen, zullen de woningcorporaties zich inspannen om eind 2028 géén woningen (behoudens toekomstige sloop/herstructurering) in het bezit te hebben met een EFG-label (conform NPA).
- Positie Wonen Wittem. Met betrekking tot de verduurzamingsmaatregelen wordt verwezen ons DCI programma (zie paragraaf 4.5.3.). Met betrekking tot de uitfasering van EFG-labels zij hier alvast vermeld dat Wonen Wittem ultimo 2024 al geen F- en G-labels meer kent en cf. ons DCI programma ook de resterende E-labels ultimo 2025 zijn uitgefaseerd.

Wonen en Zorg

- Prestatieafspraken 2024-2027. We zien kansen op het gebied van een (intensieve) samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen om de uitdagingen op het gebied van wonen en zorg nu en in de nabije toekomst op te pakken. We gaan de mogelijkheden verkennen om ook de belangrijkste zorgpartij(en) onderdeel te laten zijn van de prestatieafspraken. Dit sluit ook aan bij uitgangspunten van de Wet Regie Versterking volkshuisvesting. In de gemeente Gulpen-Wittem zijn tot 2030 extra woningen nodig met een BAT score 1, 2, 3 of 4.
- Positie Wonen Wittem. We kijken altijd of er voldoende woningen voor onze doelgroep zijn. Met name naar de beschikbaarheid van woningen voor (alleenstaande) ouderen en jongeren. De geplande herstructurering van het complex Mesweg/Duckweilerweg te Eys voorziet hierin (15 woningen met een BAT score 1, 2, 3). Tevens kijken wij doorlopend naar mogelijkheden tot (ver) nieuwbouw voor onze doelgroepen.

Huisvesten urgent-woningzoekenden

- Prestatieafspraken 2024-2027. Meer dan ooit ligt de focus in de samenleving op de huisvesting van aandachtsgroepen en dit is uitgewerkt in het thema “Een thuis voor iedereen”. De toewijzing van woningen aan de categorie sociale urgentie vraagt om een gezamenlijke aanpak waarbij het goed is om uit te gaan van één regionale aanpak en de gezamenlijke inzet van overheden, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen.

Positie Wonen Wittem. De Wet regie versterking volkshuisvesting gemeenten verplicht om bij inwerking treden van de wet (naar verwachting 1 januari 2026) te beschikken over een huisvestingsverordening met minimaal een urgentieregeling. Dit raakt ook het sociale urgentiebeleid van woningcorporaties. We zijn reeds nu hierover met de gemeente in gesprek om tot goede afstemming en tot een werkbare regeling te komen. Primair kiezen wij ervoor om de woningen met de laagste huurprijzen aan te bieden aan woningzoekenden met de laagste inkomens via ons vigerend toewijzingsbeleid. Wij zijn ons ervan bewust dat er zich altijd situaties kunnen voordoen waarin iemand met voorrang een huurwoning moet krijgen (separaat aan prestatieafspraken). In deze situaties hanteert Wonen Wittem een urgentiebeleid voor urgent-woningzoekenden. Het gaat dan om zéér dringende, urgente situaties die voortkomen uit een of meerdere van de onderstaande situaties:

- door recente, ernstige lichamelijke beperkingen heeft iemand dringend andere huisvesting nodig;
- doordat iemand buiten eigen schuld plotseling dakloos is geworden, moet hij of zij dringend aan andere woonruimte geholpen worden;

- door een levensbedreigende situatie is andere huisvesting dringend noodzakelijk;
- door echtscheiding of beëindiging van samenwoning, waarbij sprake is van een zorgplicht voor minderjarige kind/kinderen.

Leefbaarheid

- Prestatieafspraken 2024-2027. De zorg voor een veilige, sociaal vriendelijke woon- en leefomgeving is in ieders belang. Leefbaarheid is een breed begrip dat onder te verdelen is in sociaal maatschappelijk werk, fysieke leefbaarheid, een schone en veilige woonomgeving en het stimuleren van ontmoeten. Leefbaarheid is een gezamenlijk doel van woningcorporaties, huurders, gemeente en maatschappelijke partners. De woningcorporaties ondersteunen initiatieven, hoe klein of groot zo'n investering ook is, die de leefbaarheid in de buurt verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn meer groen in de wijk, een zitbankje, ontmoetingsplek, kunstwerk of achterpadverlichting.
- Positie Wonen Wittem. Net als in de vorige begrotingen stelt Wonen Wittem om niet 4 gemeenschappelijke ruimtes ter beschikking aan diverse organisaties voor maatschappelijke activiteiten. Wij faciliteren, waar mogelijk, initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid gerelateerd aan hun directe woonomgeving.

In het kader van de prestatieafspraken zijn wij vanuit de woningwet verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een “woonbod” uit te brengen. Dit bod omvat een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (activiteitenoverzicht) voor het komende jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. Op basis van dit bod dienen wij, de gemeente en onze huurdersorganisatie te komen tot specifieke prestatieafspraken voor het komende jaar (de “jaarschijf”). Wij hebben dit bod op 10 april 2024 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens per brief d.d. 8 juni 2024 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem.

3.4. Marktwaaarde



De marktwaaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2024 (update 15 maart 2025). Net als in 2023 is Wonen Wittem verplicht om hierbij gebruik te maken van de full-versie benadering met ondersteuning van een externe taxateur. De verplichting van de full-variant komt doordat het gehele bezit van Wonen Wittem ligt in de regio Maastricht en Mergelland, een “full-regio” gedefinieerd in het handboek. Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig verricht worden.

Er zijn grofweg twee mogelijkheden om het full-taxatieproces vorm te geven.

1. Elk jaar een full-waardering (taxatie) van een steeds wisselend 1/3 deel van het vastgoed. Het overige 2/3 deel kan onder voorwaarden worden gewaardeerd door middel van een interne waardering of een taxatie-update.
2. In jaar 1 een full-waardering (taxatie) voor 100% van vastgoed. In jaar 2 en 3 volgt dan een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 volgt dan wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed.

Met ingang van jaarrekening 2022 maakt Wonen Wittem gebruik van de mogelijkheid om een full-taxatie uit te voeren voor ons hele woningbezit gevolgd door een markttechnische update van het hele woningbezit voor de boekjaren 2023 en 2024 (methode 2).

Voorgaande betekent dat de taxaties voor het woningbezit cf. onderstaand schema zijn uitgevoerd.

Jaarrekening	Taxatie	Marketingtechnische update niet getaxeerd deel (ingaande 1-1-2022)
2022	Gehele vastgoed	Niet van toepassing
2023	Niet van toepassing	Gehele vastgoed
2024	Niet van toepassing	Gehele vastgoed

Taxatiecyclus reguliere woningvoorraad ingaande 2022.

Overigens geldt dat het maatschappelijke en zorgvastgoed van Wonen Wittem, ten behoeve van de marktwaardebepaling hiervan, wél in zijn geheel jaarlijks wordt getaxeerd door een externe register taxateur.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is in 2024 met € 4.378.040 gegroeid van € 69.162.055 ultimo 2023 naar een waarde van € 73.540.093 ultimo 2024. Dit betreft een waardegroei van 6,3% in 2024. Deze toename van de marktwaarde in 2024 is nagenoeg volledig toe te rekenen aan de autonome toename van het bestaand bezit, daarbij rekening houdende dat complex 452 per 31-12-2024 uit exploitatie is genomen en voor het zorgvastgoed 'Eschveld' rekening is gehouden met een (forse) vermindering van de huurinkomsten na afloop van het huidige huurcontract met de zorgpartij.

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door de leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille (2,5% in 2023 en 8,8% in 2024). De leegwaarde is gekozen als vrijheidsgraad waarbij voor het jaar 2023 en 2024 is afgeweken van de leegwaardestijgingen zoals voorgeschreven in het handboek modelmatig waarderend marktwaarde 2024. Voor 2023 wordt, in tegenstelling tot het handboek (+ 7,8%) met 2,5% aangesloten bij de gecombineerde cijfers van het Kadaster, CBS en NVM. Ook voor 2024 wordt, in tegenstelling tot het handboek (+7,8%) met 8,8% aangesloten bij de gecombineerde cijfers van het Kadaster, CBS en NVM. Voor de leegwaardestijging in 2025 en volgende jaren volgen wij de door het handboek voorgeschreven prognose van 2,0%.

Ook de gehanteerde disconteringsfactor van 7,39% die 0,74% lager is dan voorgeschreven in het handboek (8,13%) draagt behoorlijk bij aan de autonome ontwikkeling van de marktwaarde. De disconteringsfactor is gekozen als vrijheidsgraad in 2024. De lagere disconteringsfactor komt geheel voort uit een correctie van COROP deelfactor voor Zuid-Limburg volgens het handboek (1,73%). Gelet op het specifieke werkgebied waar Wonen Wittem actief is, wordt een deelfactor van 1,73% niet representatief gevonden en is deze gecorrigeerd naar 0,99%.

Tot slot zij vermeld dat de in 2024 gedane investeringen in duurzaamheid voor 50% zijn toegevoegd aan de leegwaarde van de verduurzaamde woningen.

In onderstaande tabellen is de toename van de marktwaarde gesplitst naar de meest belangrijke oorzaken weergegeven.

Oorzaak	Toename (x € 1.000)	
Voorraadmutaties	-/- € 1.152	1 complex uit exploitatie, 9 woningen
Mutatie vastgoedgegevens	€ 795	Contract- en maximale huren, mutatiegraad door-exploiteren, WOZ waarde, contractgegevens MOG/ZOG, verkooprestricties, jaarwissel.
Methodische wijzigingen handboek en software	€ 315	Incl. effect overdrachtskosten ad € 286.
Validatie	-/- € 306	Markthuur
Parametersaanpassingen t.g.v. marktontwikkelingen	€ 4.726	M.n. door effecten (stijging) leegwaarde (+ € 2.926), disconteringsvoet (+ € 1.718).
Totaal autonome toename	€ 4.378	

Specificatie autonome toename marktwaarde in 2024 cf. verschillenanalyse uitgevoerd door Qonsio.

Wonen Wittem	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaarde ultimo 2023	€ 67.652.145	€ 1.509.910	€ 69.162.055
Mutaties bezit	-/- € 1.151.213	€ -	-/- € 1.151.213 (-/- 1,7%)
Autonoom	€ 5.885.702	-/- € 356.449	€ 5.529.253 (+8,1%)
Marktwaarde ultimo 2024	€ 72.386.634	€ 1.153.461	€ 73.540.095(+6,3%)

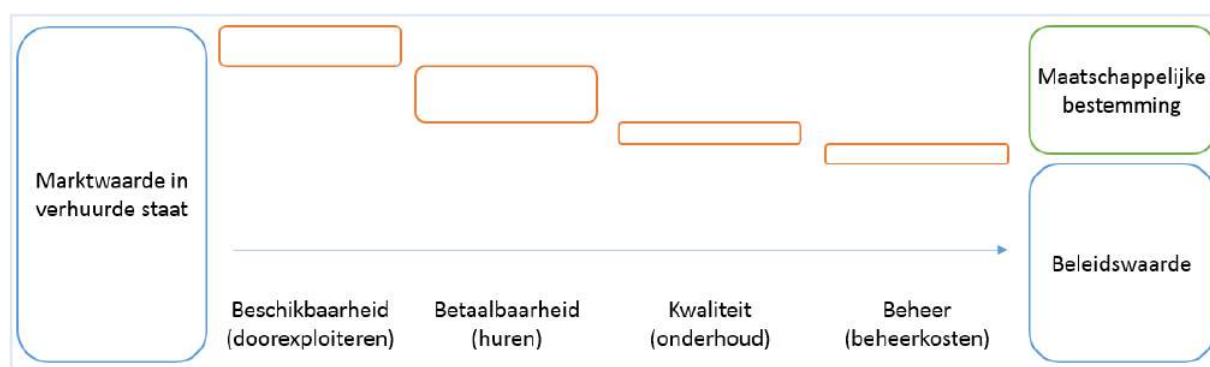
Verloop van de marktwaarde in 2024

3.5. Beleidswaarde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren vanaf 1 januari 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. Onderdeel van dit beoordelingskader is de introductie van het waarde-begrip beleidswaarde. De berekende beleidswaarde moet, cf. verplichting in het waarderingshandboek 2024, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2024. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen bij de bepaling van de beleidswaarde én in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor bepaling van de marktwaarde.

Conform het waarderingshandboek 2024 kent de berekening van de beleidswaarde als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt vervolgens bepaald door op vijf aspecten aanpassingen (aangeduid als op- of afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze vijf aspecten zijn als volgt.

- Beschikbaarheid. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille wordt enkel het 'doorexplotatie' scenario gehanteerd (in plaats van de hoogste waarde van het 'doorexplotatie' scenario respectievelijk het 'uitpond' scenario).
- Betaalbaarheid. De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur van de woningcorporatie.
- Kwaliteit. De marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie. (€ 3.292 gem. per vhe)
- Beheer. De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie. (€ 1.435 per vhe)
- Disconteringsvoet. De marktdisconteringsvoet wordt vervangen door de sociale disconteringsvoet.



Van marktwaarde naar beleidswaarde. De correctie van de disconteringsvoet is in deze figuur nog niet opgenomen.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als de maatschappelijke bestemming. In deze maatschappelijke bestemming komt feitelijk tot uiting dat de marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op een marktconforme (lees commerciële) exploitatie en géén rekening houdt met de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling van corporaties en dus ook die van Wonen Wittem. Hierna worden de afslagen op hoofdlijnen nader toegelicht.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2024 (update 15 maart 2025).

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbeklemming)

De marktwaarde onderkent niet dat Wonen Wittem omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom in beginsel dus kiest voor doorexplotatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is het daarentegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexplotatie). Ultimo 2024 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Wittem € 11.541.328 (ultimo 2023: € 3.121.213).

De marktwaarde onderkent ook niet dat Wonen Wittem omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt. Ultimo 2024 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Wittem € 15.712.704 (ultimo 2023: € 17.161.106).

Feitelijk is door deze twee genoemde niet marktconforme gedragingen van woningcorporaties sprake van een volkshuisvestelijke 'vermogensbeklemming'. Met betrekking tot het uitgangspunt (gedrag) doorexplotatie bij mutatie baseren wij ons op onderstaande punten.

- Door Etil en Stec uitgevoerde onderzoeken naar de woningmarktkenmerken in de gemeente Gulpen-Wittem. Deze onderzoeken laten duidelijk zien dat er (zelfs bij de destijds nog veronderstelde sterkere krimp) behoefte is aan additionele sociale huurwoningen.
- De lokale woonvisie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld in 2018.
- Zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem.
- De behoefte aan betaalbare huurwoningen door o.a. de groei van het aantal kleine huishoudens en de woonbehoefte onder jongeren, statushouders en bijzondere doelgroepen.
- Het aantal inschrijvingen op vrijkomende woningen in ons woningbezit.

Met betrekking tot onze niet marktconforme streefhuren baseren wij ons onder andere op de volgende punten.

- Onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 47.699,- (prijspeil 2024) voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671,- (prijspeil 2024) voor meerpersoonshuishoudens.
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 650,43 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 697,07 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën. In het verslagjaar 2024 zijn deze laatstelijk bestuurlijk geëvalueerd tijdens het proces van de huurverhoging op 10 april 2024 en vervolgens ook vastgesteld op 10 april 2024.

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt 'doorexplotatie bij mutatie' leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2024 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Wittem € 14.598.438 (ultimo 2023: € 17.201.219). Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning (voortschrijdend 5-jarig gemiddelde) laat de Aedes benchmark overigens zien dat, tot en met 2024, deze kosten bij Wonen Wittem lager liggen dan het sectorgemiddelde, maar wel hoger liggen dan de waardering op marktwaarde bij het scenario "doorexploteren" gemiddeld veronderstelt.

Jaar (Aedes benchmark en handboek marktwaardering)	Wonen Wittem (Cf. Aedes Benchmark inclusief verbeteren)	Sectorgemiddelde (Cf. Aedes benchmark inclusief verbeteren)	Marktwaarde (cf. handboek marktwaardering: scenario door-exploiteren)
2021	2.164 (gem. t/m 2020)	2.756 (gem. t/m 2020)	1.104 (MGW) tot 1.918 (EGW)
2022	2.129 (gem. t/m 2021)	3.008 (gem. t/m 2021)	1.199-2189 (MGW) 1.400-2.066 (EGW)
2023	2.218 (gem. t/m 2022)	3.244 (gem. t/m 2022)	1.254-2.315 (MGW) 1.441-2.205 (EGW)
2024	2.525 (gem. t/m 2023)	3.622 (gem. t/m 2023)	1.303-2.426 (MGW) 1.504-2.327 (EGW)

(Meerjarige) onderhoudskosten per VHE Wonen Wittem vergeleken met sector (specifieke referentiewaarde Wonen Wittem) en uitgangspunten in handboek marktwaardering.

Als het gaat om de afslag voor beheer kennen woningcorporaties veel regelgeving en spelregels die zorgen voor een hoge administratieve lastendruk en jaarlijks veel aanpassingen. Dit zorgt voor extra lasten waar de waardering op marktwaarde onvoldoende rekening mee houdt. Abstraherend van dit effect, en dus kijkend naar onze algemene (netto) bedrijfslasten ten opzichte van de corporatiesector, kennen wij relatief hogere netto bedrijfslasten dan het sectorgemiddelde. Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Desondanks en ondanks diverse kostenstijgingen zijn wij er toch in geslaagd om onze netto bedrijfslasten minder te laten stijgen dan het sectorgemiddelde (zie onderstaande tabel). In de periode 2018 tot en met 2023 zijn de netto bedrijfslasten bij Wonen Wittem gestegen met 7,4%, terwijl het sectorgemiddelde in diezelfde periode is gestegen met 29,7%. Ultimo 2024 bedraagt de afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 6.004.260 (ultimo 2023: € 6.349.180).

Jaar	Netto bedrijfslasten (per vhe)	
	Wonen Wittem	Sectorgemiddelde
2018	€ 1.129	€ 785
2019	€ 1.117 (-/- 1,1%)	€ 828 (+ 5,5%)
2020	€ 1.023 (-/- 8,4%)	€ 846 (+ 2,2%)
2021	€ 1.084 (+ 6,0%)	€ 877 (+ 3,7%)
2022	€ 1.216 (+ 12,2%)	€ 928 (+ 5,8%)
2023	€ 1.213 (-/- 0,2%)	€ 1.018 (+ 9,7%)

Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Opslag sociale disconteringsvoet (risico)

Gelet op de specifieke risicoprofielen van woningcorporaties wordt bij de bepaling van de beleidswaarde voor de discontering van toekomstige kasstromen niet de marktdisconteringsvoet gehanteerd maar een lagere, uniforme sociale disconteringsvoet die geldt voor alle corporaties en jaarlijks wordt bijgesteld.

Beleidswaarde ultimo 2024

Rekening houdend met voorgaande op – en afslagen is de beleidswaarde van Wonen Wittem ultimo 2024 gelijk aan € 37.553.686 ofwel € 73.540.095 (marktwaarde) - € 11.541.328 (afslag beschikbaarheid) - € 15.712.704 (afslag betaalbaarheid) - € 14.598.438 (afslag kwaliteit) - € 6.004.260 (afslag beheer) + € 11.870.318 (opslag sociale discontering) .

Wonen Wittem	Ultimo 2024	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Marktwaarde (A)	€ 73.540.093	€ 69.162.055	€ 66.563.841
Beschikbaarheid	€ -11.541.328	€ -3.121.213	€ -3.610.960
Betaalbaarheid	€ -15.712.704	€ -17.161.106	€ -14.665.681
Kwaliteit	€ -14.598.438	€ -17.201.219	€ -9.554.065
Beheer	€ -6.004.260	€ -6.349.180	€ -5.758.624
Soc. Discontering	€ 11.870.318	€ 0	€ 0
Beleidswaarde (B)	€ 37.553.681	€ 25.329.337	€ 32.974.511
B/A	51,1%	36,6%	49,5%

Marktwaarde, op- en afslagen en beleidswaarde ultimo 2022-2024

Kwaliteitsslag beleidswaarde ('memo onderhoud, verbetering en beheer')

In 2019 hebben het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Aw en het WSW het memo 'Onderhoud, verbetering en beheer' gepubliceerd. In dit memo zijn aangescherpte definities voor de termen 'onderhoud' en 'beheer' opgenomen. Hiermee beogen voornoemde partijen de vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties te vergroten. Deze definities zijn ook opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RitV) en het handboek Marktwaardering. Wonen Wittem houdt bij de bepaling van de beleidswaarde nadrukkelijk rekening met deze aangescherpte definities voor onderhoud en beheer.

Verloop beleidswaarde in 2024

De beleidswaarde vormt via de LTV en de solvabiliteit een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Beide partijen hebben in hun bestuurlijke brief van 18 juni 2024 de sectornorm voor de LTV en de solvabiliteit vastgesteld op maximaal 70% voor de LTV en minimaal 30% voor de solvabiliteit. Voor de jaarrekening 2024 gelden evenwel nog de 'oude' normen van maximaal 70% voor de LTV en minimaal 15% voor de solvabiliteit.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diverse beoordelingen 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 is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost in de jaarrekening waar het bestuur een inschatting over moet maken.

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

Wonen Witterm	Ultimo 2024	Ultimo 2023	Vershil (2024-2023)
Marktwaarde (A)	€ 73.540.093	€ 69.162.055	€ 4.378.038
Beschikbaarheid	€ -11.541.328	€ -3.121.213	€ -8.420.115
Betaalbaarheid	€ -15.712.704	€ -17.161.106	€ 1.448.402
Kwaliteit	€ -14.598.438	€ -17.201.219	€ 2.602.781
Beheer	€ -6.004.260	€ -6.349.180	€ 344.920
Soc. Discontering	€ 11.870.318	€ 0	€ 11.870.318
Totale afslag (B)	€ -35.986.412	€ -43.832.718	€ 7.846.306
Beleidswaarde (C=A-B)	€ 37.553.681	€ 25.329.337	€ 12.224.344
C/A	51,1%	36,6%	14,4%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2024 versus ultimo 2023

De beleidswaarde is in 2024 met € 12.224.344 gestegen van € 25.329.337 ultimo 2023 naar een waarde van € 37.553.681 ultimo 2024. Deze stijging van de beleidswaarde in 2024 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 4.378.038 ten gevolge van een toegenomen marktwaarde (zie 4.4) en anderzijds een toename ad € 7.846.306 door veranderde op- en afslagen (-/- € 4.024.012 door corporatie specifiek beleid en + € 11.870.318 door aanpassing naar de sociale discountfactor).

Een nadere beschouwing van de lagere totaalafslag voor corporatie specifiek beleid laat zien dat dit wordt veroorzaakt door een samenspel van verschillende factoren. Het afdwingen van het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening met een termijn van 60 jaar naar oneindig verklaart de hogere afslag van € 8.420.115,-. Voor de overige afslagen geldt dat dit komt door enerzijds wijzigingen in het waarderingshandboek, anderzijds door wijzigingen ten opzichte van de meer-jaren begroting.

Verloop beleidswaarde in de jaren 2025-2034

In het hoofdstuk Financiën is de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde gedurende de jaren 2025 tot en met 2034 opgenomen.

4. VASTGOED

4.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2024 in totaal 454 sociale huurwoningen in haar bezit (ultimo 2023: 463). Deze woningen liggen alle in de gemeente Gulpen-Wittem en zijn verspreid over de acht kerkdorpen Gulpen, Mechelen, Eys, Epen, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken. Daarnaast zijn er ultimo 2024 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG / MOG). Ten opzichte van ultimo 2023 zijn er geen nieuwe woningen toegevoegd aan de woningportefeuille. In 2024 zijn er geen woningen verkocht, wel zijn 9 woningen uit exploitatie genomen in verband met de (geplande) sloop van deze woningen als onderdeel van het project herstructurering Mesweg / Duckweilerweg te Eys.

In de navolgende tabellen zijn de (sociale) huurwoningen naar typologie en huurprijssegment weergegeven.

Aantallen	454	100%
EGW (eengezinswoning)	225	50%
EGW-0 (eengezinswoning levensloopbestendig)	84	19%
MGW+ (meergezinswoning met lift)	97	21%
MGW- (meergezinswoning zonder lift)	48	10%

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2024, excl. zorgvastgoed en MOG).

Huurprijssegment		454	100%
Goedkoop	≤ € 454,47	15	3%
Betaalbaar laag	> € 454,47 en ≤ € 650,43	342	75%
Betaalbaar hoog	> € 650,43 en ≤ € 697,07	45	10%
Dure huur tot HT	> € 697,07 en ≤ € 879,66	52	11%
Vrije huur > HT	> € 879,66	0	0%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2024, excl. ZOG/MOG).

4.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In 2024 hebben wij ons strategisch plan herijkt en, met een horizon tot en met 2029, na goedkeuring van de RvC opnieuw vastgesteld op 24 mei 2024 (Strategisch Plan “Een duurzaam thuis”). Hiermee willen we benadrukken dat wij, voor onze woningen en de dorpen waarin deze zich bevinden, staan voor goed wonen op een verantwoorde manier voor mens en milieu. Maar ook dat onze organisatie een solide basis heeft en klaar is voor de uitdagingen van de toekomst.

Wonen Wittem werkt met concrete strategieën op complexniveau, die zijn afgeleid van de wensportefeuille. Daartoe zijn per complex factsheets opgesteld, waarbij op basis van ‘harde’ complexkenmerken, marktgegevens en onderkende potentiële risico’s voor elk complex, een te volgen exploitatiestrategie is bepaald (‘renderen’, ‘consolideren’, ‘versterken’ of ‘terugtrekken/transformeren’). In 2024 zijn de complexstrategieën en factsheets op complexniveau opnieuw geactualiseerd. Het doel van de complexstrategieën is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden, zijn onder andere verkoop, aankoop, nieuwbouw, sloop en verbetering alsmede bijstelling van de streefhuur per woning. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft in 2024 een aanpassing/actualisatie plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2025-2034. Op basis van onze strategie en de bijbehorende wensportefeuille én complexstrategieën kan op robuuste wijze invulling worden gegeven aan ons strategisch voorraadbeheer.

4.3. Projecten

Nieuwbouw seniorenwoningen In der Bend te Eys

De nieuwbouw van de 2 seniorenwoningen verkeert (met zekerstelling van behoud van de verleende omgevingsvergunning) ook in 2024 nog ON HOLD. Dit in afwachting van verdere ontwikkelingen met betrekking tot de geplande herinrichting van het aangrenzend gebied rondom de basisschool te Eys. Door de gemeente Gulpen Wittem zal hiervoor eerst een gebiedsvisie worden opgesteld.

Investeringsprogramma DCI

De duurzaamheidsmaatregelen binnen ons bestaande DCI programma zijn gericht op een optimale isolatie van het casco van de woning. In 2024 is de uitvoering van dit meerjarig investeringsprogramma gecontinueerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf 4.5.3.

Wocozon

Wocozon is een stichting zonder winstoogmerk, die als doel heeft om ook de huurders van sociale huurwoningen te laten profiteren van zonnepanelen. In 2023 is gestart met de plaatsing van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. Inmiddels zijn 116 woningen voorzien van zonnepanelen via Wocozon (58 woningen in 2023 en 58 woningen in 2024). Gezien de goede ervaringen bij de samenwerking met Wocozon (en hun installateur Zonmaat), alsmede de positieve effecten voor onze woningen en onze huurders, zijn wij voornemens het gehele bezit in tranches de komende jaren door Wocozon laten voorzien van zonnepanelen. Dit komt ten goede aan de betaalbaarheid voor de huurder, draagt bij aan de verdere verduurzaming van ons bezit en natuurlijk aan het milieu.

De samenwerking met Wocozon is zodanig dat de plaatsing van de zonnepanelen geen financiële investering vergt van Wonen Wittem en ook anderszins kostenneutraal van aard is voor Wonen Wittem. De zonnepanelen worden namelijk door Wonen Wittem gehuurd van en geplaatst door Wocozon. Daarbij wordt de huurprijs die Wonen Wittem aan Wocozon betaalt in principe gedekt door de additionele servicekosten voor de zonnepanelen die wij van de huurder ontvangen. Zowel onze huurprijs als de additionele servicekosten voor de huurder kennen als basis een, bij de productie van de zonnepanelen, behorende kWh-prijs die fors lager ligt dan de vigerende marktprijs van elektriciteit voor consumenten. Aldus besparen onze huurders op hun elektriciteitskosten en wordt de betaalbaarheid van onze huurwoningen natuurlijk ook verbeterd.

Herstructurering Mesweg / Pastoor Duckweilerweg te Eys

De herstructurering betreft bestaand bezit waarbij een complex met 9 verouderde duplexwoningen wordt gesloopt en ter plekke wordt vervangen door 15 nieuwe levensloopbestendige appartementen (inclusief lift) die volop passen in de voorziene woningbehoefte alsmede de woonvisie van de gemeente. Voor deze herstructurering zijn, op basis van definitieve ontwerpen, alle benodigde vergunningen verkregen. In 2024 zijn alle huidige bewoners permanent geherhuisvest. Eind 2024 is de aanbestedingsprocedure voor deze herstructurering afgerond. De aanneemovereenkomst is in december 2024 getekend met voorziene start sloop in Q1 2025 en geplande oplevering van het nieuwe appartementencomplex medio 2026.

Deze sloop met vervangende nieuwbouw past goed bij de uitgangspunten van de Nationale en lokale Prestatieafspraken: de bestaande woningen voldoen kwalitatief niet meer en kennen een slecht energielabel, de vervangende nieuwbouw appartementen met een gepland A+++ label kennen een sociale huur én er worden per saldo 6 appartementen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad.

4.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem, buiten het eerder genoemde DCI-programma, op verzoek van de huurder geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2024 zijn geen geriefsverbeteringen aangebracht, zoals het aanbrengen van o.a. een 2e toilet op de badkamer of het vervangen van een staand closet door een hangcloset.

Door bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Veel bewoners willen hun woning aanpassen naar eigen smaak, inzicht en behoefte. Wonen Wittem staat hier, onder toepassing van een transparant ZAV-beleid, positief tegenover. Aan 15 ZAV aanvragen is goedkeuring verleend in 2024.

Woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) kunnen aanpassingen in woningen worden uitgevoerd. Ook worden, in overleg met de gemeente Gulpen-Wittem en indien mogelijk, vrijgekomen, aangepaste woningen wederom verhuurd aan woningzoekenden die een aangepaste woning nodig hebben. Hiervoor wordt uitgegaan van een indicatie van instanties, die namens de Gemeente bepalen welke voorzieningen in het kader van de WMO getroffen moeten worden. In 2024 zijn in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén aanpassingen uitgevoerd.

4.5. Onderhoud

4.5.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de kosten per onderhoudssoort nader toegelicht. In de navolgende tabel staan de onderhoudskosten per soort versus de begroting vermeld (x € 1.000).

Soort onderhoud	Begroting (a)	Kosten (b)	Vershil (b-a)
Klachtenonderhoud	205	261	56
Mutatieonderhoud	130	131	1
Planmatig onderhoud (totaal):*	670	614	-56
- onderhoudscontracten	390	408	18
- planmatig	280	206	-74
Duurzaamheid **	21	32	11
Projectmatig onderhoud	518	447	-71
Totaal onderhoud	1.544	1.485	-59
Toegerekende kosten***	104	116	12
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	1.648	1.601	-53

Onderhoudskosten 2024

* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud en servicekosten (€ 76.000) bij de onderhoudscontracten en onderhoud ten laste van het kantoorpand (€ 9.000) bij het planmatig onderhoud.

** De voor 2024 begrote duurzaamheidsuitgaven (exclusief flora- en fauna maatregelen) worden geheel beschouwd als investeringen en niet als onderhoud. Het hiervoor begrote bedrag en werkelijke uitgaven in de tabel zijn derhalve beperkt tot flora- en fauna maatregelen in 2024.

*** In het boekjaar zijn personeelslasten (direct, indirect en overhead) die onder de personeelslasten zijn verantwoord en betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten toegerekend aan de onderhoudskosten. De kosten voor de bedrijfsauto zijn voor 100% toegerekend aan onderhoud.

Klachtenonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 205.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 261.000,-, een overschrijding van 27,3%. De kosten zijn begroot op basis van historische gemiddelden en verwachte kostenstijgingen in 2024 t.o.v. 2023. In werkelijkheid kunnen het aantal klachtmeldingen en de daaraan verbonden kosten per jaar daarvan afwijken. De oorzaken van de overschrijding dit jaar zijn tweeledig. Enerzijds waren er in 2024, net als in voorgaande jaren, verhoudingsgewijs veel rioolwerkzaamheden (verstoppingen en verzakkingen).

Anderzijds was in 2024 sprake van een extreem hoog grondwaterpeil met extra herstelkosten voor vocht in kelders en aanleg van pompinstallaties cq. drainage. Hieraan zijn onderzoeken en werkzaamheden met hoge kosten verbonden.

Mutatieonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 130.000,- voorzien. De werkelijke totale mutatiekosten ad € 131.000,- betreffen 35 mutaties in 2024 en zijn € 1.000,- hoger dan het begrote bedrag. De werkelijke kosten van het mutatieonderhoud lagen derhalve in lijn der verwachting.

Onderhoudscontracten

Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud op diverse vlakken en de afhandeling van installatietechnische storingen. Denk hierbij aan de RGS contracten met betrekking tot schilderwerk, groenvoorzieningen en installaties alsmede onderhoud aan liften, deurdrangers en dakgoten. In de begroting was hier voor een bedrag van € 390.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 406.000,- en liggen iets hoger dan begroot door een wijziging binnen de uitvoering in het contract van het schilderwerk.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)

Het begrote bedrag ad € 280.000,- bestaat uit geplande uitgaven aan het casco van woningen. Elk jaar wordt gekeken voor welke woningen onderhoud staat gepland. Veel begrote casco uitgaven waren bij nader inzien na technische controle (nog) niet noodzakelijk, bijvoorbeeld het her-straten van brandpaden, geplande groenaanplant, vervangen bitumen daken bergingen e.d. Uitgaven zijn daardoor beperkt gebleven tot € 206.000,- en liggen hiermee beduidend lager dan begroot.

Duurzaamheid

Dit betreft duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in het DCI programma 2024. Begroot is een totaalbedrag van € 439.000 voor het woningcomplex 403 (A ge Veld te Mechelen). In 2024 zijn in totaal bij 28 woningen in dit complex verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Het dichten van de thermische complex-schil stond hierbij centraal. Veelal is het dak van binnenuit geïsoleerd, HR ++ glas geplaatst en is de spouw voorzien van spouwmuurisolatie. De totale kosten voor 2024 bedragen € 379.000,-, daarvan zijn in 2024 € 32.000,- aan kosten gemaakt voor onderzoek in het kader van de wet natuurbescherming (Flora en Fauna). Deze zijn als onderhoudskosten te zien. Ofwel € 60.000,- minder dan begroot, veroorzaakt door diverse meer- en minderwerken ten opzichte van de begroting. Het totale bedrag van € 347.000,- is geactiveerd (lees als investering gezien).

Projectmatig onderhoud

Het begrote bedrag ad € 518.000,- heeft betrekking op o.a. het renoveren van keukens, badkamers, toiletten (BKT) en MV-installaties. De kosten voor projectmatig onderhoud ad € 447.000,- zijn lager dan vooraf ingeschat en begroot. Dit komt doordat er minder vervangingen van BKT's noodzakelijk waren dan vooraf ingeschat.

Huurdersonderhoudsabonnement

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud. Vanaf 1 januari tot en met 31 december 2024 waren de abonnementskosten voor dit huurdersonderhoudsabonnement € 9,30 per maand. Het uitgangspunt bij dit abonnement is dat sprake dient te zijn van een kostendekkende exploitatie. De kosten in 2024 bedragen € 46.719,- en de opbrengsten van het huurdersonderhoudsabonnement waren € 43.023,-. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve met € 3.696,- negatief. Ultimo 2024 waren in het verslagjaar 390 huurders geabonneerd (2023: 394).

4.5.2 Verduurzaming



Woningcorporaties hebben een omvangrijke opdracht in het kader van het verduurzamen van het woningbezit. Op 30 juni 2022 en (na actualisatie) op 11 december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk hebben hierin diverse bindende afspraken gemaakt. Ook wat betreft de verduurzaming van sociale huurwoningen. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er in 2050 geen CO₂ uitstoot meer is in de gebouwde omgeving.

Voor woningcorporaties geldt dus ook dat hun woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal moet zijn. Daarbinnen is het streven dat de woningvoorraad ultimo 2023 gemiddeld energielabel B heeft en in 2030 gemiddeld energielabel A. Ook is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen. Het moge duidelijk zijn dat in de toekomst nog forse investeringen nodig zijn om woningen uiteindelijk in 2050 geheel aardgasloos te maken.

We hebben in 2019 ons duurzaamheidsbeleid vastgesteld met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“.

Ons duurzaamheidsbeleid kent als uitgangspunt dat we tot 2030/2035 inzetten op het optimaal isoleren (no regret) van het bestaande casco van de woningen. Pas vanaf 2030/2035 zullen we gelet op de zich snel opvolgende technische ontwikkelingen/mogelijkheden en de (beperkte) beschikbare financiële mogelijkheden, de technische installaties van al onze woningen verder verduurzamen. In dat verband is als mijlpaal vastgelegd dat uiterlijk in 2035 het gehele woningbezit optimaal dient te zijn geïsoleerd.

1	2	3	4	5
2025	2035	2040	2045	2050
Gemiddelde energie-index woningbezit < 1.14	Casco van het gehele woningbezit is zo optimaal mogelijk geïsoleerd	50% elektraverbruik in onze woningen wordt opgewekt door duurzame energie bronnen 80% werken we met duurzame materialen	90% verwarmings-installaties werkt onafhankelijk van aardgas	Woningbezit duurzaam in balans
We realiseren de besparingsdoelstelling van het convenant Energiebesparing Huursector (conform oude methodiek gemiddeld label B).	De woning is isolatietechnisch optimaal aangepast en klaar voor verder duurzame aanpassing op installatiegebied	De aanwezige technische installaties worden gekoppeld aan / vervangen door duurzame bronnen (o.a. PV panelen) Bij renovatie en nieuwbouw kiezen we voor duurzame materialen	We hebben vrijwel afscheid genomen van aardgas als primaire bron van warmte voor onze woningen	Onze bedrijfsvoering heeft geen negatieve impact op het milieu. Onze woningen faciliteren een woonstijl zonder negatieve impact op het milieu. Bestemming bereikt!

De duurzaamheidsroute en mijlpalen van Wonen Wittem volgens ons duurzaamheidsbeleid.

4.5.3 Resultaten investeringsprogramma DCI in 2024

In 2020 is een meerjarig DCI - investeringsprogramma voor 2021 en verder vastgesteld met betrekking tot:

- duurzaamheidsmaatregelen (D),
- cascowerkzaamheden (C) en
- inbouwpakketten gerelateerd aan keuken, badkamer en toilet (I).

De daarbij behorende bouwteamovereenkomst met de aannemer is begin 2021 door partijen getekend met een initiële looptijd tot en met 2025.

Binnen het DCI programma zijn in 2024 verduurzamingmaatregelen uitgevoerd bij 28 woningen van complex 403 (A ge Veld te Mechelen). Deze verduurzamingsmaatregelen hebben uiteraard een positief effect op de energielabels en EP-2 waarden van deze 28 woningen en daarmee ook op de gemiddelde EP-2 waarde van ons hele woningbezit. Ook de in 2024 geïnstalleerde zonnepanelen op 58 van onze woningen hebben behoorlijk bijgedragen aan de verbetering van de energielabels en gemiddelde EP-2 waarde van ons woningbezit.

In totaal hebben de duurzaamheidsmaatregelen (DCI-programma, de installatie van zonnepanelen) tot de volgende duurzaamheidsresultaten in 2024 geleid.

Energielabel (NTA8800) Klasse	EP-2	Ultimo 2023 Jaarrekening	→	Ultimo 2024 Jaarrekening
A++++	< 0,00	-		-
A+++	0,00-50,00	4		4
A++	50,01 -75,00	6	6	6
A+	75,01 -105,00	12	1	13
A	105,01 -160,00	139	46	185
B	160,01 -190,00	122	13	135
C	190,01 -250,00	123	-26	97
D	250,01 -290,00	38	-28	10
E	290,01 -350,00	16	-12	4
F	350,01 -380,00	3	-3	-
G	> 380,00	-		-
Totaal VHE		463	-9	454
Label gemiddeld		B		B
Aantal labelstappen		158		
EP-2 gemiddeld		182,62	-17,37	165,25
Vermindering EP-2 door:				
- uit exploitatie: 9 VHE			-2,04	
- maatregelen nog niet geregistreerd			-1,28	
- DCI programma (isolatie)			-6,64	
- zonnepanelen			-7,28	
- overig			-0,13	
435 panelen geplaatst bij 58 woningen (12,8% van bezit): gemiddeld 7,5 per woning				
Verwachte gemiddelde opwekking per woning: 3.075 kWh				
28 woningen (6,2% van bezit) verduurzaamd via isolatie gehele casco				
Labelverbetering: van labels E(6), D(9), C(13) naar B(6), A(22).				

In één oogopslag: de duurzaamheidsresultaten van Wonen Wittern in 2024

In 2024 zijn wederom flinke duurzaamheidsstappen gezet. Dit is terug te zien in de reductie tot nagenoeg 0 van met name de aantallen matig tot slecht geïsoleerde woningen met de energielabels E, F en G (energielabel F en G komen niet meer voor in het woningbezit) en een afname in de gemiddelde EP-2 waarde ultimo 2023 van 182,62 naar ultimo 2024 van 165,25 voor ons woningbezit.

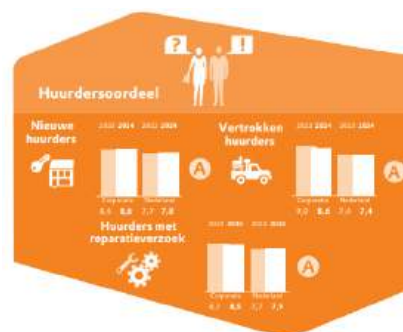
5. WONEN

5.1. Resultaten Aedes benchmark 2024

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Als kleine corporatie die dicht bij de huurder staat, hechten wij zeer veel waarde aan een goed huurdersoordeel. Voor het prestatieveld Huurdersoordeel bij de Aedes benchmark, kent Wonen Wittem in 2024 een A-score (2023 eveneens een A score).

Prestatieveld Huurdersoordeel	Wonen Wittem	Gemiddelde sector
A1. Nieuwe huurders	8,6	7,8
A2. Huurders met reparatieverzoek	8,5	7,9
A3. Vertrokken huurders	8,6	7,4

De cijfers van Wonen Wittem en het corporatiegemiddelde voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark 2024.



De benchmark laat verder zien dat wij bij het prestatieveld “Bedrijfslasten”, net als in de voorgaande jaren, hogere lasten per verhuureenheid kennen dan het gemiddelde van alle corporaties in Nederland. In de afgelopen jaren heeft Wonen Wittem diverse maatregelen doorgevoerd welke hebben geleid tot (forse) besparingen op de netto beïnvloedbare bedrijfslasten.

Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het verder kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Dit uit zich ook in een zekere mate van stabilisering van de netto bedrijfslasten op dit moment tegenover een marktconforme stijging sector breed. Zie hiertoe ook het vermelde bij paragraaf 3.5 beleidswaarde (de afslag beheer). De beoordeling op het prestatieveld “Bedrijfslasten” is met een score “C” gelijk aan het resultaat van de vorige Aedes benchmark 2023.



5.2. Leefbaarheid: “Bijdragen aan zorg en ontmoeting”

Net als voorgaande jaren stellen wij in complexen in Eys, Mechelen en Epen gemeenschappelijke ruimten om niet ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners (dagactiviteiten, etc.) en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer € 15.700,-.

5.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

In het Multi Disciplinair Overleg worden doorgaans problemen besproken die veroorzaakt worden door:

- drugsproblematiek;
- andere verslavingen o.a. alcohol, medicijnen;
- bewoningsgedrag zoals vervuiling door bijv. huisdieren, verzameldrang, geluidsoverlast;
- gezinsproblemen zoals ziekte, scheiding, armoede;
- burenruzie;
- schulden en de gevolgen van schulden zoals dreigende huisuitzetting;
- criminaliteit in de buurt;
- overige overlastzaken.

In 2024 zijn 7 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest. In 2023 waren dit 9 dossiers.

5.4. Hennepconvenant

Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2024 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2024 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepteelt gehad.

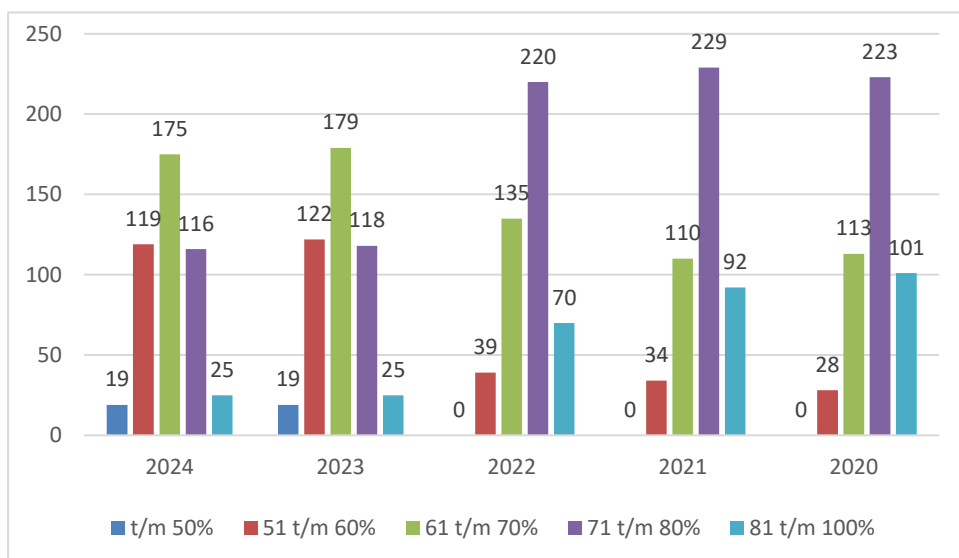
5.5. Huurprijsbeleid

Om de kwaliteit van ons bestaand woningbezit en de dienstverlening goed te laten aansluiten bij de eisen die de markt hieraan stelt, alsook de volkshuisvestelijke taken op een goede wijze te dienen, is een goede balans tussen de inkomsten en de uitgaven noodzakelijk. Onze belangrijkste inkomstenbron om dit te verwezenlijken zijn de huren.

In het vigerend huurbeleid van Wonen Wittem, zoals overeengekomen met de huurdersvertegenwoordiging, zijn ook de Nationale Prestatieafspraken over betaalbaarheid verwerkt. Alle geplande verduurzamingsmaatregelen zijn gratis voor de huurder en leiden dus niet tot een huurverhoging. Verder kent Wonen Wittem al vele jaren het uitgangspunt om géén inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Huurstijging

De maximaal wettelijke toegestane huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,8% en maximaal toegestane huursomstijging voor 2024 bedroeg 5,3%. Uitgangspunt voor de huurverhoging per 1 juli 2024 is een generieke huurverhoging van 5,3%. Dit vloeit voort uit de CAO loonontwikkeling over het voorafgaande jaar minus 0.50% (conform de Nationale Prestatieafspraken). In 2023 is bij 189 huurders huurverlaging toegepast vanwege een te hoge huur gelet op het inkomen van de huurder. Deze huishoudens (die in 2023 een huurverlaging hebben gekregen) hebben per 1 juli 2024 een huurverhoging van 5,8% gekregen. Dit geldt eveneens voor woningen die, ná de generieke verhoging met 5,3%, qua huur onder 60% van de maximaal redelijke huur zitten. De woning kent dan op basis van de huidige huur in verhouding tot het aantal punten (kwaliteit van de woning) volgens ons huurbeleid een relatief (te) lage huur. Voor woningen die, ná de generieke verhoging met 5,3%, qua huur boven 90% van de maximaal redelijke huur zitten, geldt dat deze een lagere huurverhoging dan 5,3% of zelfs geen huurverhoging hebben krijgen. De woning kent dan op basis van de huidige huur in verhouding tot het aantal punten (kwaliteit van de woning), volgens ons huurbeleid een relatief (te) hoge huur. Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur per 1 juli 2024 bedroeg 66,1% (64,0% per 1 juli 2023).



Aantal woningen per jaar (2020 – 2024) als percentage van de maximaal redelijke huur

5.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2024 bedroeg 35 stuks (2023: 31 stuks). In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen weergegeven. In 2024 heeft geen nieuwbouw of sloop plaatsgevonden. Wel is het complex aan de Mesweg / Duckweilerweg te Eys in verband met de geplande herstructurering en de geplande sloop van de 9 bestaande VHE's van dit complex, op 31-12-2024 uit exploitatie genomen. Voorafgaande heeft onthuring (herhuisvesting) van de huurders in 2024 plaatsgevonden.

Toewijzingen	2024	2023	2022	2021	2020
Aanbodmodel	21	25	26	30	35
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	0	3	2	2	2
Urgentie	7	3	4	10	3
Herhuisvesting	7	0	0	3	0
Totaal	35	31	32	45	40

Verhuringen 2020-2024

Bij nieuwe verhuringen diende in 2024 conform geldende regelgeving ten minste 92,5% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 47.699,- (prijsspeil 2024) voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671,- (prijsspeil 2024) voor meerpersoonshuishoudens. De overige 7,5 % van de sociale huurwoningen heeft een vrije toewijzingsruimte. In de vigerende prestatieafspraken met de gemeente Gulpen -Wittem is de vrije toewijzingsruimte verhoogd naar maximaal 15%. Van de 35 verhuurde woningen in 2024 zijn 31 woningen verhuurd aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 47.699,- (prijsspeil 2024) voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671,- (prijsspeil 2024) voor meerpersoonshuishoudens en 4 woningen in de vrije toewijzingsruimte.

Overzicht toewijzingen			
Min 85%	≤ € 47.699	18	51,5%
	≤ € 52.671	13	37,1%
Max 15%	> € 52.671	4	11,4%
Totaal		35	100%

Overzicht toewijzingen 2024

Van de toewijzingen aan huishoudens (zowel een- als meerpersoonshuishoudens) tot maximaal € 52.761,- (31 stuks) kan in het verslagjaar 87,1% (27 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 12,9% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 27 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Wittem aan de vereisten vanuit het overheidsbeleid omtrent passend toewijzen.

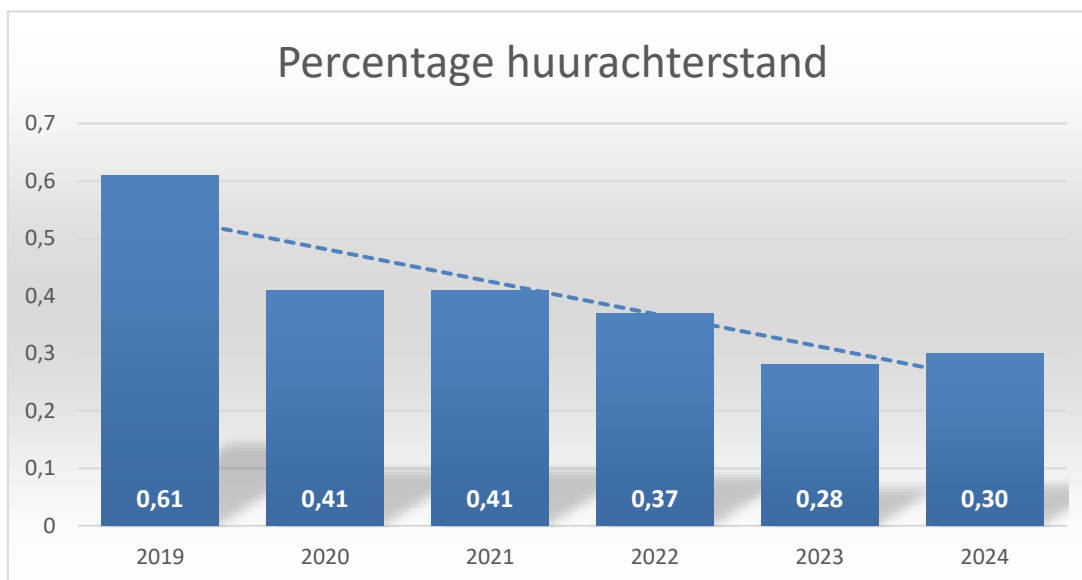
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Passend Toewijzen 2024										
Huishoudinko men per jaar	Recht op huurtoeslag	Max. kale huurprijs (huurgrens)				Totaal	Huurtoeslaggerechtigd		Tot maximaal huishoudinko men sociale huur	Vrije ruimte 15 %
		≤ € 454,47	≤ € 650,43	≤ € 697,07	≤ € 879,66		Passend	Niet passend		
Onder de AOW-grens										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 27.725	√		7			7	7			
> € 27.725 en ≤ € 47.699			4			4			4	
>€ 47.699			1			1				1
Aantal tweepersoonshuishoudens										
≤ € 37.625	√		1			1	1			
> € 37.625 en ≤ € 52.671			3			3			3	
>€ 52.671					1	1				1
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)										
≤ € 37.625	√			4		4	4			
> € 37.625 en ≤ € 52.671					1	1			1	
>€ 52.671										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 27.225	√		4			4	4			
> € 27.225 en ≤ € 47.699			3			3			3	
>€ 47.699										
Aantal tweepersoonshuishoudens*										
≤ € 36.675	√									
> € 36.675 en ≤ € 52.671			4			4			4	
>€ 52.671			1		1	2				2
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)*										
≤ € 36.675	√									
> € 36.675 en ≤ € 52.671										
>€ 52.671										
Totaal			28	4	3	35	16		15	4
* Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2024 is dit 66 jaar en 10 maanden.								100%	Passend toegewezen	

Overzicht verhuringen 2024

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2024 (14 stuks) gedaald ten opzichte van 2023 (16 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2024 bedraagt € 10.747,- ten opzichte van € 9.897,- in 2023. De trendlijn is eveneens weergegeven in onderstaande grafiek.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2019-2024)

Het incassobeleid is erop gericht om de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Allereerst neemt Wonen Wittem direct pro actief contact op met de huurder na het in verzuim blijven van de huurbetaling. Anderzijds wordt de achterstand gemeld bij de Gemeente Gulpen Wittem in het kader van de vroeg-signalering schuldhulpverlening. Als norm voor de maximale huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2024 bedroeg de huurachterstand 0,30% (2023, 0,28%).

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2024

Per 31 december 2024 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders in 3 dossiers € 7.734,97 (in 2023: € 9.567,14 in 3 dossiers). De drie dossiers zijn ter incasso ondergebracht bij de deurwaarder. Bij alle drie de dossiers is via de deurwaarder een betalingsregeling getroffen.

Statushouders

In het verslagjaar zijn geen woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Wonen Wittem heeft helaas niet bijgedragen aan de huisvesting statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem. Hiermee loopt Wonen Wittem voor het jaar 2024 veertien te huisvesten personen achter op ons deel in de gemeentelijke taakstelling. We constateren al enige tijd dat er in de praktijk vaak een mismatch optreedt tussen het te plaatsen aantal statushouder(s) en de door het jaar vrij beschikbare gekomen huurwoningen. Hierdoor is het voor ons in de praktijk niet altijd mogelijk om aan de taakstelling te voldoen. Zeker in 2024 speelde de opgave van herhuisvesting van de zittende huurders van het herstructureringsproject Mesweg / Pastoor Duckweilerweg te Eys een grote rol. Met betrekking tot de huisvesting van statushouders hebben wij reeds enige tijd geleden een notitie ter zake opgesteld en deze besproken met de gemeente Gulpen-Wittem.

5.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2024 is € 65.932,- (2023 € 20.555,-). Het grote verschil tussen 2023 en 2024 is te wijten aan de herstructurering van het complex Mesweg / Duckweilerweg te Eys met als gevolg langdurige leegstand van woningen in het complex. Het complex is pas op 31 december 2024 uit exploitatie genomen met oplopende leegstand tot deze datum (herstructurering) als gevolg. De huurderving als gevolg van leegstand is als volgt toe te rekenen aan:

Toewijzingen	
Verhuurbaarheid	0,3%
Mutatieonderhoud	8,5%
Verkoop	1,6%
Herstructurering	54,4%
Herhuisvesting	11,1%
Renovatie	12,0%
Overig	12,1%
Totaal	100%

5.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich abonneren op de Woonbrief, waardoor zij automatisch een bericht ontvangen van vrijkomende woningen. Per 31 december 2024 zijn 1110 mensen (2023: 1046) ingeschreven voor deze Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale huis-aan-huis bladen om ons woningaanbod te publiceren.

6. BEWONERSPARTICIPATIE

6.1. Huurdersvereniging

Het Bestuur van Wonen Wittem heeft in 2024 vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Op 27 mei 2024 heeft de jaarlijkse ledenvergadering van de huurdersvereniging plaatsgevonden. De manager Bedrijfsvoering, Armand Jaegers, is als afgevaardigde namens Wonen Wittem hierbij aanwezig geweest. Daarnaast heeft een afvaardiging van de huurdersvereniging deelgenomen aan het proces rondom de nieuwe prestatieafspraken jaarschijf 2025.

In de overlegvergaderingen zijn o.a. aan de orde geweest:

- bestuursverslag en jaarrekening 2023;
- huurverhoging 1 juli 2024 en update meerjarig huurbeleid;
- aanpassing tarief huurdersabonnement;
- Meerjarige prestatieafspraken 2024-2027;
- Jaarschijf prestatieafspraken 2025;
- Visitatie 2019-2022;
- Woonbod;
- samenwerking en installaties zonnepanelen Wocozon;
- (meerjaren) begroting 2025 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten;
- investeringsprogramma DCI;
- Jaarreview 2024 en vooruitblik 2025.

6.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2024 zijn er geen zaken ingediend bij de huurcommissie. Er zijn 2 zaken die niet zijn afgerond in 2023 waarin de huurcommissie in 2024 onderzoek en uitspraak heeft gedaan. Deze twee zaken betreffen de hoogte van de huurprijs in relatie tot de staat van het onderhoud van de woning. Voor de eerste zaak uit 2023 is het oordeel van de huurcommissie dat het verzoek van de huurder niet redelijk is en de woonruimte géén gebreken heeft die ernstig genoeg zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen. In de andere zaak uit 2023 is de huurder in het gelijk gesteld en is de huurprijs tijdelijk verlaagd vanwege vermindering van het woongenot wegens onderhoudsgebreken.

Regionale Klachtencommissie Samenwerkende corporaties Mergelland

Conform de Governancecode brengt het Bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten bij de corporatie. Het Bestuur heeft in de RvC-vergadering van 22 mei 2024 verslag uitgebracht over 2023. In 2024 zijn aangaande Wonen Wittem géén klachten door huurders ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

Coulanceregeling

In 2024 is de coulanceregeling niet toegepast.

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1. Inleiding

De Raad van Commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in 2024.

Het jaar 2024 was een rustig en stabiel jaar geweest zonder grote bijzonderheden.

In het jaar 2024 is (net zoals in 2023) het naast de oorlog tussen Rusland en Oekraïne ook enorm onrustig in de Gazastrook, met (in)directe gevolgen voor de energiecrisis, de zorgen om het klimaat, de stikstofcrisis, de enorme inflatie en de woningnood. Het is daarom des te knapper dat Wonen Wittem er ook in het afgelopen jaar weer in geslaagd is om daar waar mogelijk de impact voor haar huurders zo beperkt mogelijk te houden.

Het bestuur en de medewerkers verdienen daarvoor alle waardering en de RvC hoopt van harte dat dat ook in 2025 weer gerealiseerd zal worden.

In 2024 was er op het personele vlak binnen Wonen Wittem geen sprake van verandering. Dat is goed gebleken voor de continuïteit en de rust binnen de organisatie. De RvC wil wel graag, samen met het bestuur, de vinger aan de pols houden daar waar het gaat om de toekomst. Een deel van het personeel zit binnen dezelfde leeftijdscategorie en is voornemens gebruik te maken van de seniorenregeling. Een goede personele bezetting zal voor het jaar 2025 een primair aandachtspunt zijn om de continuïteit van de stichting te waarborgen.

7.2. Bestuur en toezicht

Toezicht en toetsing

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen en de financiële continuïteit passend binnen de statuten evenals de strategie en missie van de corporatie zoals uitgewerkt in het strategisch plan. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van Wonen Wittem, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de (toekomstige) huurders en de gemeente. Doelstelling van het interne toezicht is om Wonen Wittem op de gekozen maatschappelijke koers te houden.

De Raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van bestuurders en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast. De Raad geeft de externe accountant opdracht voor de controle van het jaarverslag en de jaarrekening en keurt de opdrachtverlening goed voor de wettelijk verplichte visitatie die elke 4 jaar wordt uitgevoerd.

Legitimatie

De Raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten van de stichting en in het reglement van de RvC zijn omschreven. Het reglement is op de website te raadplegen. Het toezichtkader dat de Raad gebruikt bestaat onder andere uit het jaarplan, de beleidsstukken van het bestuur, de financiële meerjarenbegroting en de jaarbegroting.

Om de Raad in de gelegenheid te stellen zijn rol als toezichthouder goed te vervullen, legt het bestuur conform de statuten een aantal voorgenomen besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad. Verder laat de Raad zich met regelmaat mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. Deze informatie heeft hoofdzakelijk betrekking op de voortgang van de belangrijkste bedrijfsprocessen in relatie tot de ramingen, ontwikkelingen op het gebied van de Woningwet en Governance, relevante ontwikkelingen in de sector en relevante zaken

die zich voordeden in de kernen van het werkgebied van Wonen Wittem. De Raad baseert zijn oordelen verder mede op informatie van externe toezichthouders (o.a. de Autoriteit woningcorporaties) en op algemene informatie over sectorontwikkelingen (afkomstig van o.a. Aedes en de VTW - Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

7.3. Governance

Wonen Wittem vindt een transparant en integer ondernemingsbestuur belangrijk. De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en governance is een onderwerp dat regelmatig op de agenda staat.

Governancecode Woningcorporaties

In 2024 is de Governancecode woningcorporaties 2020 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governance Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en VTW, en is vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling.

In de Governancecode wordt toegelicht waar woningcorporaties voor staan. Deze zetten zich iedere dag met veel enthousiasme in voor het realiseren van goede huisvesting in prettige buurten. Voor de manier waarop men dit doet zijn vijf gezamenlijke principes geformuleerd, te weten:

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
2. Leden van bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
3. Leden van bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten

De RvC is van mening dat deze vijf principes binnen de Wonen Wittem in de volle breedte binnen de organisatie worden toegepast, nageleefd en uitgedragen. De uitgangspunten bij alles wat we doen zijn en blijven onze (toekomstige) huurders. We willen hen zo goed mogelijk ten dienste zijn en wij doen dat samen met allerlei andere partijen. Hierbij nemen wij onze eigen verantwoordelijkheid om zo veel mogelijk mensen te helpen. Onze belanghouders en de bredere maatschappij moeten er op kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken. Deze Governancecode helpt ons daarbij. Er is in algemene zin sprake van een open cultuur, leden van de RvC doen aan zelfreflectie en delen dilemma's met elkaar.

7.4. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de stichting en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Jaarlijks worden op basis van het strategisch plan concrete doelstellingen geformuleerd voor het bestuur. Medio 2024 heeft het bestuur een nadere toelichting gegeven op het strategisch plan voor de jaren 2025-2029.

De RvC laat zich via de kwartaalrapportages en de vergaderingen met het bestuur informeren over de voortgang van deze doelstellingen alsmede de ontwikkelingen op het gebied van het strategisch plan 2025-2029.

Verder heeft de Raad in 2024 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjarenhuurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in mei 2024 het jaarverslag 2023 en de jaarrekening 2023 besproken met de extern accountant en daarna heeft tevens een gesprek met het bestuur en de extern accountant gezamenlijk plaatsgevonden. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en het accountantsverslag 2023, heeft de RvC het jaarverslag 2023 en de jaarrekening 2023 vastgesteld.

De RvC heeft op 20 november 2024 de financiële meerjarenbegroting 2025-2034 en de financiële begroting 2025 goedgekeurd. In deze begrotingen zijn financiële en operationele doelstellingen opgenomen. De RvC wordt via de kwartaalrapportages en de uitgebreide bespreking daarvan in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de voortgang van deze doelstellingen. Op deze manier krijgt de RvC een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke uitdagingen ze geconfronteerd wordt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Visitatie

Wonen Wittem laat zijn maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. De meest recente visitatie is uitgevoerd door Ecorys en had betrekking op de periode 2019 tot en met 2023. Het rapport van deze visitatie is in het eerste kwartaal 2024 opgeleverd en beschikbaar gesteld onder publicaties op de website van Wonen Wittem.

Wonen Wittem is een corporatie die het huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Al in de vorige visitatieperiode was de verdere professionalisering van de organisatie een voortdurend punt van aandacht. In deze visitatieperiode heeft Wonen Wittem de ontwikkeling van de organisatie met kracht doorgezet.

De Governance van Wonen Wittem is op orde. Alle reglementen zijn actueel en ook de Autoriteit Woningcorporaties is positief over de snelheid en wijze waarop Wonen Wittem de wijzigingen als gevolg van de nieuwe Woningwet heeft opgepakt en verwerkt. De RvC is zeer actief in de invulling van zijn maatschappelijke rol. De afweging tussen wensen en financiële mogelijkheden vraagt permanent aandacht om de financiële situatie gezond te houden.

De huurdersvereniging geeft een oordeel van zeer goed over de mate van invloed op het beleid van Wonen Wittem. Wel liggen er mogelijkheden tot verbetering in de relatie tussen gemeente en Wonen Wittem. Het contact met de gemeente Gulpen-Wittem is zeer beperkt en blijft daarom de aandacht hebben.

Tot slot slaagt Wonen Wittem erin om van haar omvang een kracht te maken. Klanttevredenheid is één van de belangrijkste speerpunten van Wonen Wittem. Tot ieders tevredenheid scoort Wonen Wittem in de Aedes Benchmark 2024, net zoals in voorgaande jaren, wederom een A op het gebied van klanttevredenheid.

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Wittem. Op de website van de corporaties is onder de publicaties een document opgenomen aangaande prestatieafspraken voor 2025 welke met de gemeente Gulpen-Wittem zijn overeengekomen. Dit is een onderdeel van de meerjarige prestatieafspraken die met de gemeente gemaakt zijn voor de jaren 2024 tot en met 2027.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC bespreekt periodiek met het bestuur het risicoprofiel van Wonen Wittem. In dit profiel worden de financiële en bedrijfsrisico's geadresseerd. In 2024 heeft het bestuur de vastgestelde risico's met de RvC besproken. Verder heeft de RvC in mei 2024 in een separaat overleg met de extern accountant van Q-Concepts overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico's van de woningcorporatie. De RvC is na bespreking van de risico's met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's en daarop stuurde.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC benoemt de externe accountant. Tenminste eenmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de accountant geëvalueerd door de RvC en het bestuur. Q-Concept is de huidige externe accountant welke verantwoordelijk is voor de controle van de jaarrekening. Voor de fiscale advisering wordt gebruikt gemaakt van de diensten van Juyst. Het bestuur geeft aan tevreden te zijn over de samenwerking met Q-Concepts, de RvC constateert dat de accountant de gemaakte termijnsafspraken strikt nakomt, goede adviezen verstrekt en de verslaglegging tijdig aanlevert.

7.5. Werkgeversrol

Structuur, profielen bestuurders en benoeming

De RvC treedt op als werkgever van het bestuur. De RvC besluit over (her)benoemingen, beoordelingen en beloningen en eventueel over schorsing en ontslag van het bestuur. In geval van (her)benoemingen maakt de Raad gebruik van een profielschets. In 2024 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken gezamenlijk het bestuur van de stichting.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Sinds 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht, waarbij de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten kent. Aan het begin van het jaar stellen de RvC en de bestuurders gezamenlijk de doelstellingen vast, die worden afgeleid van de strategische doelstellingen van de stichting. Halverwege het jaar vindt een voortgangsgesprek plaats (een “mid year” gesprek), gevolgd door een functioneringsgesprek na afloop van het jaar.

Deze gesprekken worden roulerend door twee leden van de drie leden van de RvC gevoerd met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2024 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2024.

Beloningskader en beloning

De RvC van Wonen Wittem stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast. Daarbij worden de Governancecode Woningcorporaties en de vigerende wettelijke kaders (de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ‘WNT’ en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting) gevolgd. De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De beloning van de bestuursleden bedraagt in 2024 € 25.730 per persoon exclusief een eventuele toekenning van een 13^e maand (prestatie-afhankelijk). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Organisatiecultuur en integriteit

Wonen Wittem werkt vanuit de kernwaarden maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht. Deze kernwaarden geven een beeld van de organisatiefilosofie, van hoe wij met elkaar willen omgaan. De RvC ervaart in de onderlinge samenwerking en in de samenwerking en contacten met het bestuur en de werkorganisatie een cultuur van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant en bespreekbaar zijn, maar waarbij ook de benodigde scherpte aanwezig is. In deze cultuur is een duidelijke rol weggelegd voor het bestuur uit hoofde van haar voorbeeldfunctie. De wijze waarop binnen de organisatie integriteit wordt gewaarborgd, is vastgelegd in de integriteitscode en het klokkenluidersreglement.

7.6. Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk met het bestuur te reflecteren op de strategie, op strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2024 aan bod zijn gekomen zijn onder meer:

- het steeds meer aandacht krijgende duurzaamheidsbeleid;
- de liquiditeitspositie;
- de projectenportefeuille en de ontwikkelingen/kansen om de investeren;
- de ontwikkelingen in de (toekomstige) werkorganisatie.

In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's. Het is duidelijk dat de speerpunten voor Wonen Witterm vooral zullen liggen op de terreinen beschikbaarheid en verduurzaming.

7.7. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling over het jaar 2024

Profielschetsen

De RvC kent een profielschets voor zijn samenstelling. Deze profielschets sluit aan op de relevante bepalingen uit de Woningwet en Governancecode. Het document is gepubliceerd op de website van de corporatie. Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is de vorming van een multidisciplinair team. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die over specifieke deskundigheid beschikken, maar die bovenal overzicht hebben en aantoonbaar de toezichtrol kunnen vervullen op basis van hun maatschappelijke en professionele ervaring. Het functioneren van de Raad is daarnaast gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De RvC bestaat volgens de statuten en de profielschets uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor twee commissarissen indien de RvC uit vier of vijf commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, als de raad uit drie commissarissen bestaat.

De RvC is van mening dat de profielschetsen en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

De samenstelling van de RvC bestond voor het gehele jaar 2024 uit mevrouw Slenter (voorzitter), de heer Hendriks (vicevoorzitter, commissaris op voordracht huurders) en de heer van der Salm (secretaris).

Samenstelling RvC per 1 januari 2025

Mevrouw Slenter is eind 2024 aan het einde van haar tweede zittingstermijn (twee maal vier jaar) als commissaris. Hiertoe is met ingang van 1 januari 2025 de heer Bartholomee als commissaris aangesteld met expertise op het gebied van vastgoed en projectontwikkeling. De heer Bartholomee heeft per die datum de rol van secretaris binnen de RvC op zich genomen. De heer van der Salm heeft met ingang van 1 januari 2025 de taken en rol van mevrouw Slenter als voorzitter van de RvC overgenomen.

Samenstelling, rooster van aftreden en educatie

Naam	Mevrouw ing. H.J.G. Slenter
Geboortejaar	1954
Functie	Gepensioneerd adviseur Regionale ontwikkeling en infrastructuur RHDHV
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 8
Aanvang 1e termijn	1-1-2017
Aanvang 2e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Nee
Rol	Voorzitter vanaf 01 juli 2019
Profiel (deskundigheid)	Vastgoed, Projectontwikkeling, Huurdersbelang
Naam	De heer H. Hendriks
Geboortejaar	1956
Functie	Gepensioneerd leerkracht basisonderwijs
Overige nevenfuncties	Geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 5
Aanvang 1e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Ja
Rol	Vicevoorzitter
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur
Naam	De heer drs. T.H.G. van der Salm RA
Geboortejaar	1983
Functie	Partner bij Newton Advies en Accountancy
Overige nevenfuncties	Geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 7
Aanvang 1e termijn	15-11-2023
Einde huidige termijn	14-11-2027
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris
Profiel (deskundigheid)	Financiën en Governance

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2024 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Wonen Wittem. Er is derhalve gewaarborgd dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De RvC is te bereiken via de algemene contactgegevens van de stichting.

Meldingsplicht

Er is in 2024 geen aanleiding geweest voor de RvC om een (dreigende) probleemsituatie te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

De RvC heeft met het bestuur afspraken gemaakt over de informatievoorziening en ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van de woningstichting. Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Wonen Wittem goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Wonen Wittem via gesprekken met de huurdersvereniging, de accountant en medewerkers van de stichting.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om (in het kader van permanente educatie) hun vakkennis op peil te houden.

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks de kwaliteit van zijn eigen functioneren en eens per twee jaar gebeurt dit volgens de governancecode met begeleiding door een externe adviseur. In het najaar 2024 heeft deze zelfevaluatie wederom plaatsgevonden onder begeleiding van een externe adviseur. In deze zelfevaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de educatiebehoefte, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur van de stichting.

Permanente educatie

De RvC vindt permanente educatie (PE) van groot en blijvend belang voor zijn functioneren. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de RvC de permanente educatiebehoefte van de raad als collectief en van de individuele leden voor het komende jaar. In het schema van de samenstelling van de RvC is het aantal in 2024 behaalde PE-punten per commissaris opgenomen. Over het jaar 2024 voldoen alle commissarissen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Vergoeding vindt binnen deze beroepsregel plaats.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.

De RvC van Wonen Wittem onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. De maximale bezoldiging die de beroepsregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

In 2024 was de bruto-bezoldiging van de RvC 80% van het maximum volgens de beroepsregel. De corporatie valt in bezoldigingsklasse A. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen voor 2024 respectievelijk € 13.080 voor de voorzitter en € 8.720 voor de leden. Bezoldiging voorzitter in 2024 € 10.464,- , bezoldiging leden in 2024 € 6.976,-.

Naast de bezoldiging stelt Wonen Wittem middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Vergaderingen

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

In 2024 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema vier keer met het bestuur, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant op 22 mei 2024. De RvC vergaderingen in 2024 hebben plaatsgevonden op 21 februari, 22 mei, 25 september en 20 november. Bij één vergadering in 2024 was één commissaris afwezig.

Daarnaast heeft de Raad vier keer in besloten kring vergaderd. Deze “voorvergaderingen” vinden meestal plaats voorafgaand aan de vergaderingen met het bestuur en bieden de mogelijkheid ervaringen uit te wisselen en vast te stellen wat de belangrijke gesprekpunten zijn in de vergaderingen met het bestuur. In deze bijeenkomsten zijn tevens remuneratieaangelegenheden, kwartaalrapportages en actuele kwesties aan de orde geweest. De uitkomsten van de “voorvergaderingen” worden in de reguliere vergaderingen met het bestuur gedeeld. De voorvergaderingen zijn door alle leden bijgewoond, 100% aanwezigheid.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de heer Hendriks die namens de huurders is benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere kerncijfers huurverhoging, zoektocht nieuwe bestuursleden huurdersvereniging, begroting 2025, renovaties, Woonvisie en de samenwerking met Wocozon, buurtbemiddeling, prestatieafspraken met de gemeente Gulpen-Wittem en tevens de resultaten van het visitatierapport (ontvangen in maart 2024).

De heer Hendriks bezocht vier keer de vergadering tussen het bestuur van Wonen Wittem en het bestuur van de huurdersvereniging. Ook was hij present tijdens de jaarvergadering van de huurdersvereniging op 27 mei 2024 in de Wilder Tref te Wahlwiller.

Overleg met overige stakeholders

De RvC heeft zich door het bestuur laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders, waaronder de gemeente Gulpen-Wittem. De Raad acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

7.8. Tot slot

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2024 opgesteld. Daarin is ook de jaarrekening opgenomen. Q-Concepts heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2024 en jaarrekening 2024. De raad verleent het bestuur décharge voor het genoemde beleid en stelt de jaarrekening over 2024 vast.

Dankzij de inzet, de deskundigheid, de openheid en de informatievoorziening van het bestuur en de organisatie van Wonen Wittem heeft de RvC zijn toezichthoudende rol kunnen invullen. De RvC dankt het bestuur en de medewerkers hiervoor en hoopt ook voor 2025 op een verdere voortzetting van de voorspoedige samenwerking.

8. FINANCIËN

8.1. Algemeen

Iedere toegelaten instelling dient een zodanig financieel beleid en beheer te voeren dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Wonen Wittem waardeert haar bezit conform voorschrift op marktwaarde.

8.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2024 is € 4.754.337 positief.

Resultaat versus begroting 2024

Functionele winst- en verliesrekening	Realisatie 2024	B 2024	B 2024 -/ JR 2024
Huuropbrengsten	3.512	3.520	-8
Opbrengsten servicecontracten	238	204	34
Lasten servicecontracten	-250	-203	-47
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-407	-399	-8
Lasten Onderhoud	-1.601	-1.648	47
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-299	-282	-17
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.193	1.192	1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-2	184	-186
Toegerekende organisatiekosten			0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-125	125
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2	59	-61
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-23	23
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.260	2.823	1.437
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.260	2.800	1.460
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	0	0	0
Overige organisatiekosten	-212	-199	-13
BEDRIJFSRESULTAAT	5.239	3.852	1.387
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	27	-17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-390	-418	28
Financiële baten en lasten	-380	-391	11
Resultaat voor belastingen	4.859	3.461	1.398
Belastingen	-105	-160	55
Resultaat na belastingen	4.754	3.301	1.453

Verklaring belangrijkste verschillen:

1. Het grootste verschil is toe te wijzen aan de gewijzigde rekenregels voor de marktwaarde. Daarnaast is de leegwaardestijging hoger dan vorig jaar.
2. De in de begroting geprognosticeerde verkoop van 1 woning is niet gerealiseerd. De verkoop zal in 2025 plaats vinden.

8.3. Ontwikkeling vermogenspositie

Het Eigen Vermogen ultimo 2024 bedraagt € 55,8 miljoen (ultimo 2023: € 51,0 miljoen). De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 75,43% (ultimo 2023: 72,50%).

Het verloop van het eigen vermogen in 2024 is als volgt:

x € 1,000	
Saldo 1 januari 2024	51.034
Jaarresultaat	4.754
Saldo 31 januari 2024	55.788

8.4. Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie waar mogelijk te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van diverse financiële grootheden cf. de financiële meerjarenbegroting 2025-2034 zoals die op 20 november 2024 door de RvC is goedgekeurd.

In de financiële meerjarenbegroting is onder andere rekening gehouden met de navolgende zaken.

- Een jaarlijkse gemiddelde huursomstijging gerelateerd aan de CAO loonontwikkeling van het voorafgaand jaar (2025) c.q. de inflatie van het voorafgaand jaar (2026 en verder).
- Jaarlijkse verkoop van één woning per jaar in de periode 2025 tot en met 2027 en twee te verkopen woningen per jaar in de jaren 2028 en 2029.
- De herstructurering in 2025/2026 van het flatcomplex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg) en één nieuw aan te trekken lening in 2025. Het bedrag van deze lening ad € 4.000K is gelijk gebleven. Ten opzichte van de vorige begroting worden in de begroting 2025-2034 in 2026 (€ 2.700K) en 2027 (€ 2.150K) nieuwe leningen aangetrokken ten behoeve van nieuw geplande projecten.
- De uitgaven binnen het DCI programma zijn aangepast naar de reële uitgaven cf. offertes en de daarbij behorende eenheidsprijzen (prijspeil 2025). Daarnaast heeft een nieuwe vaststelling van de normbedragen plaatsgevonden welke zijn ingerekend in deze begroting. Tevens is er gekozen om complexen een versnelde uitvoering te geven aan de verduurzaming.
- Er is nadrukkelijk rekening gehouden met personele wijzigingen in de komende jaren ten gevolge van het bereiken van de AOW-leeftijd (inclusief extra initiële kosten voor overdracht werkzaamheden).
- De geactualiseerde streefhuren zoals die in 2024 zijn vastgesteld.

Tot slot wordt in de begroting gerekend met de meest recente economische parameters zoals vastgelegd in het document "Leidraad economische parameters dPi 2024" van 23 augustus 2024 opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de notitie "OFS 2024 Q3 - Woningcorporaties" opgesteld door ORTEC Finance. Ook voor de nieuwe extra 5-jaarsperiode (2030-2034) met alleen een kasstroomoverzicht, is de leidraad richtinggevend.

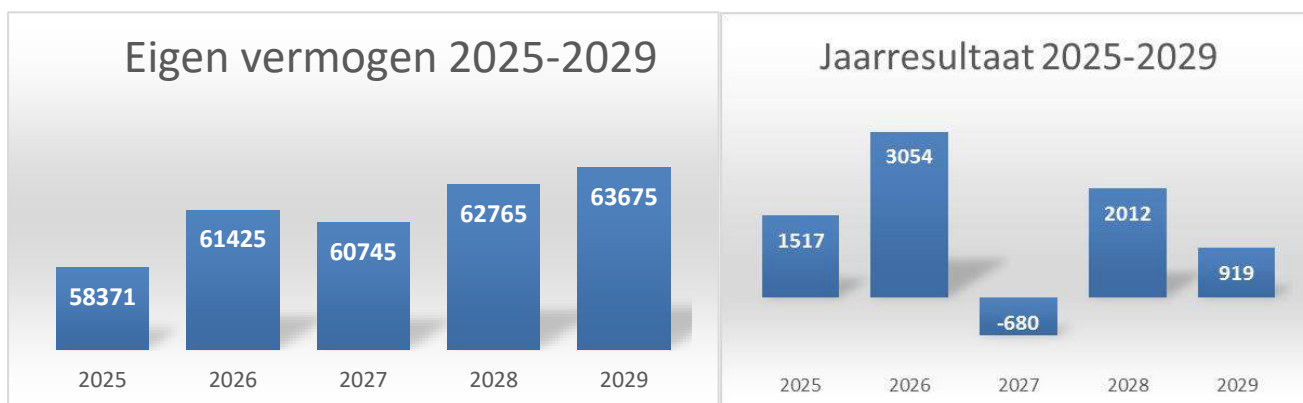
De parameters zijn flink gewijzigd ten opzichte van de vorige Leidraad en notities (en dus ook t.o.v. parameters uit de vorige FMP). Zie daartoe de tabel hieronder. Algemeen is, t.o.v. de vorige begroting, sprake van hogere indexcijfers die algemeen leiden tot lastenverzwaringen. De impact van deze lastenverzwaringen wordt (deels) gecompenseerd door hogere verwachte huurstijgingen in deze begroting ten opzichte van de vorige begroting.

Prognose	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034e.v. (WSW)
Huren incl. extra huur *	6,00%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud (bouwkostenstijging)	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%
Salariskosten (looninflatie)	5,00%	3,13%	3,02%	3,03%	3,02%	2,69%	2,69%	2,69%	2,69%	2,69%
Overige bedrijfslasten (prijsinflatie)	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Verkoopen	1 won	1 won	1 won	2 won	2 won	0	0	0	0	0

De belangrijkste parameters gehanteerd in de financiële meerjaren begroting 2025-2034.

Ontwikkeling jaarresultaat en eigen vermogen

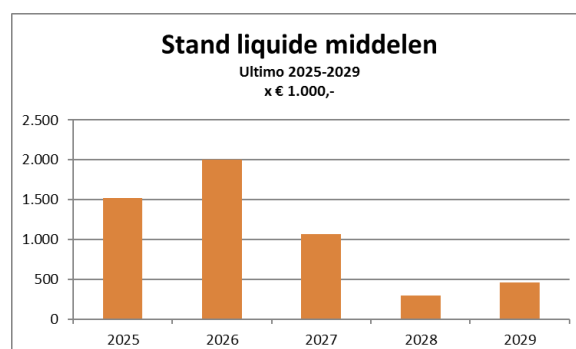
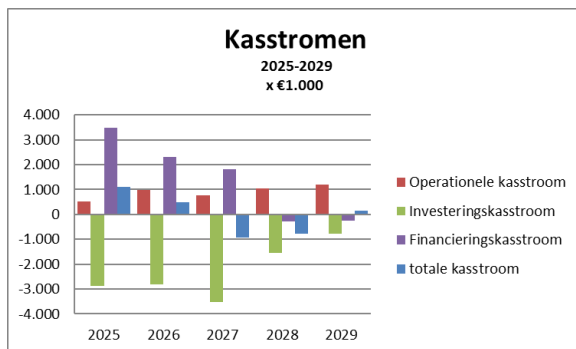
Het jaarresultaat en het eigen vermogen ontwikkelen zich conform de financiële meerjaren begroting 2025-2034 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt.



Verwachte ontwikkeling van het jaarresultaat en het eigen vermogen voor de jaren 2025 tot en met 2029

Ontwikkeling kasstromen en liquide middelen

De liquiditeitspositie wordt, ten opzichte van de 'boekhoudkundige grootheden' zoals jaarresultaat en eigen vermogen, steeds belangrijker in de financiële sturing van woningcorporaties. De liquiditeitspositie ontwikkelt zich conform de financiële meerjarenbegroting 2025-2034 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt. In 2025 is een aan te trekken lening van € 4,0 miljoen voorzien die naast de eigen liquide middelen is bedoeld ter financiering van de geplande herstructurering in 2025/2026 van het complex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg).



Verwachte ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de jaren 2025 tot en met 2029

Ontwikkeling WSW ratio's

Binnen het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW hanteert het WSW 3 continuïteitsratio's en 2 discontinuïteitsratio's

Continuïteitsratio's:

- *ICR - Interest Coverage Ratio*. Deze meet hoe vaak de corporatie in staat is (geweest) om de rente- uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten;
- *LTV - Loan to value*. Maakt inzichtelijk hoeveel geld er is geleend ten opzichte van de totale waarde van de woningen van de corporatie (op basis van de beleidswaarde);
- *solvabiliteit*. Deze meet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen (beide op basis van de beleidswaarde);

Discontinuïteitsratio's:

- *dekkingsratio*. Deze meet de verhouding tussen leningen en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit. Daarmee wordt in geval van discontinuïteit bepaald of de marktwaarde voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- *Onderpandratio*. Met deze ratio wordt in geval van discontinuïteit bepaald of de marktwaarde van het bezit voldoende is om de door het WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

In plaats van de nominale schuldpositie is bij de discontinuïteitsratio's de marktwaarde van de schuldpositie opgenomen.

Op 18 juni 2024 informeerde het Aw en WSW hun deelnemers per brief over de nieuwe beleidswaarde en gewijzigde grenswaarden voor de financiële ratio's te gebruiken vanaf de (meerjaren) begroting 2025 e.v. De nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde maakt herijking van de grenswaarden nodig. De grenswaarden van de ratio's zijn hierbij opnieuw vastgesteld conform onderstaande tabel

Ratio	DAEB	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's:	Norm	
- ICR	Min. 1,4	-
- LTV	Max. 70%	-
- Solvabiliteit	Min. 30%	-
Discontinuïteitsratio's:	Norm	
- Dekkingsratio	Max. 70%	-
- Onderpandratio (WSW)	-	Max. 70%

WSW ratio's en grenswaarden

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de nominale schuldpositie, beleidswaarde en diverse WSW ratio's bij Wonen Wittem vanaf 2022 volgens de jaarrekeningen 2022 tot en met 2024 plus de financiële meerjarenbegroting 2025-2034 zoals die in november 2024 is vastgesteld. In alle toekomstige jaren voldoen de WSW ratio's aan de daartoe door het WSW gestelde normen. Men kan concluderen dat sprake is van een solide gezonde financiële situatie. Daarbij dient wel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en dus ook Wonen Wittem, de komende decennia nog omvangrijke opgaven hebben (onder andere in het kader van het verduurzamen van het woningbezit en nieuwbouw) terwijl de beschikbare financiële middelen steeds meer onder druk komen te staan.

Ultimo	ICR	Geborgde leningen (A) (x € 1.000)	Beleidswaarde (C) (x € 1.000)	LTV (A/C)	Solvabiliteit	Dekkingsratio
Norm	Min 1,4	-	-	Max 85%	Min. 15%	Max. 70%
Cf. jaarrekeningen						
2022	2,97	€ 16.637	€ 32.975	50,5%	48,9%	25,0%
2023	2,81	€ 16.139	€ 25.329	63,7%	27,0%	23,3%
2024	2,01	€ 15.627	€ 37.554	41,6%	51,9%	21,2%
Cf. FMP 2025-2034 (november 2024 o.b.v. Handboek 2023)						
2025	2,23	€ 19.099	€ 43.346	44,1%	56,0%	22,7%
2026	2,80	€ 21.406	€ 45.117	47,4%	54,3%	24,6%
2027	2,22	€ 23.228	€ 46.099	50,4%	49,9%	25,7%
2028	2,57	€ 22.958	€ 46.394	49,5%	51,1%	24,8%
2029	2,84	€ 22.706	€ 47.345	48,0%	50,5%	23,5%
2030	2,17	€ 22.498	€ 47.836	47,0%	51,6%	22,8%
2031	2,66	€ 22.498	€ 48.332	46,5%	52,3%	22,3%
2032	2,63	€ 22.498	€ 48.833	46,1%	53,5%	21,9%
2033	2,21	€ 22.498	€ 49.340	45,6%	54,1%	21,5%
2034	2,05	€ 21.498	€ 49.852	43,1%	56,3%	20,2%

Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2025 tot en met 2034 is de Financiële Meerjarenbegroting (FMP) 2025-2034 het uitgangspunt. De geborgde leningen zijn exclusief de Vestia lening.

8.5. Treasury

In het treasury statuut, vastgesteld op 21 november 2018, is bepaald dat het beleggingsbeleid en -beheer van Wonen Wittem dienstbaar dient te zijn aan het realiseren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen, en op transparante wijze gericht is op de financiële continuïteit. Dit wordt door Wonen Wittem onder andere vormgegeven door:

- het aantrekken en afstoten van beleggingen is uitsluitend ingegeven op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en op de financiële continuïteit;
- uitsluitend risicomijdend te beleggen;
- het niet hanteren van een rentevisie op basis waarvan beleggingsbesluiten worden genomen;
- het uitsluitend beleggen van de niet voor lopende betalingen benodigde middelen.

Afwegingskader rente- en herfinancieringsrisico's leningportefeuille

Het afwegingskader rente- en herfinancieringsrisico's leningportefeuille is door de RvC goedgekeurd op 13 september 2017.

Leningenportefeuille

In de verslagperiode is geen lening aangetrokken

Alle geldleningen uit de leningenportefeuille worden geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Overtollige middelen zullen worden aangewend voor toekomstige investeringen. Er wordt niet meer geleend dan strikt noodzakelijk. Wonen Wittem streeft naar een minimale liquiditeitsbuffer van € 300.000,-.

De huidige leningen hebben de volgende kenmerken:

	2024	2023
Restschuld per balansdatum	15.626.916	16.349.621
Gemiddelde rente	2,45%	2,51%
Gemiddelde looptijd	12,73	13,45
Marktwaarde (cf. WSW)	15.627.000	15.949.000

De marktwaarde van de lening portefeuille is berekend aan de hand van de rentecurve

Borgingsplafond

WSW bepaalt voor iedere deelnemende corporatie minimaal één keer per jaar het borgingsplafond. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie in een zekere periode onder WSW borging mag lenen voor geplande activiteiten die voldoen aan de bestedingsdoelen zoals geformuleerd in Reglement van Deelneming. Het borgingsplafond stelt de corporatie en gemeente in staat te volgen welke ruimte er is om gegeven de geplande projecten de geborgde leningenportefeuille uit te breiden.

Het borgingsplafond bedroeg ultimo 2024 € 15.264.000,- (cf. brief WSW 30 april 2024).

9. RISICOMANAGEMENT

Vanuit wet- en regelgeving, maar ook vanuit het oogpunt van een gedegen bedrijfsvoering, is risicomanagement een niet meer weg te denken aspect, waar bedrijven vanzelfsprekend en continu aandacht aan moeten besteden. Zo ook Wonen Wittem. Vanuit wet- en regelgeving valt daarbij te denken aan:

- principe 5 van de Governancecode woningcorporaties 2024 (bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten);
- het WSW risico beoordelingsmodel;
- de RJ-400 (110.a: meer uitgebreide risicoparagraaf vereist).

In dit hoofdstuk vindt u meer informatie over de manier waarop het risicomanagement bij Wonen Wittem is ingericht. Daarin wordt specifiek aandacht besteed aan:

- onze algemene planning en control cyclus;
- de belangrijkste strategische, tactische en operationele risico's die Wonen Wittem onderkent met betrekking tot haar activiteiten en de bijbehorende beheersmaatregelen;

Het niet kunnen voldoen aan (financiële) parameters, is als risico niet apart meegenomen. Het niet kunnen voldoen aan deze parameters treedt in de kern immers op als andere risico's zich voordoen. Vanuit de dagelijkse bedrijfsvoering dienen we als Wonen Wittem overigens altijd te voldoen aan deze parameters.

In 2018 zijn beheersmaatregelen benoemd bij ieder toprisico dat Wonen Wittem heeft onderkend. Daarnaast zijn in 2018 op basis van het CORA dienst- en procesmodel de kritische bedrijfsprocessen van Wonen Wittem in beeld gebracht. De benoemde toprisico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn nog steeds actueel. Het strategische risicomanagement wordt expliciet gemonitord en gestuurd aan de hand van de periodieke Q-rapportages en de begrotingen.

Zoals eerder vermeld voldoet de meest recente meerjarenbegroting 2025-2034 overall (ruimschoots) aan alle financiële WSW parameters. Meer detailinformatie over de risicobeoordeling door het WSW is eveneens opgenomen in dit hoofdstuk.

Gericht op vermindering van de operationele kwetsbaarheid en de werkdruk van onze organisatie, maar ook vanuit procesoptimalisatie, werkt Wonen Wittem vanaf 2018 met Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) op de volgende terreinen.

- Dagelijks (klachten) onderhoud: operationeel vanaf 2018.
- Schilderwerk als onderdeel van het planmatig onderhoud: operationeel vanaf 2018.
- Installaties als onderdeel van contractueel onderhoud: operationeel vanaf 2019.
- Groenonderhoud complexen als onderdeel van contractueel onderhoud: operationeel vanaf 2021. Aldus kent Wonen Wittem op deze terreinen meer het karakter van een regie-organisatie.

Fraude risicoanalyse

In het kader van risicomanagement is, net als voorgaande jaren, ook in 2024 het fraude risico geactualiseerd. Daarbij is wederom gebruikt gemaakt van een uitgebreide checklist. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Wonen Wittem vanuit onze activiteiten en primaire processen. In het vierde kwartaal van 2024 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 2 oktober 2024 vastgesteld in het bestuur en besproken tijdens de overlegvergadering bestuur – RvC van 20 november 2024. Overigens liet de analyse geen hoge/verhoogde frauderisico's zien en was er evenmin aanleiding voor het nemen van additionele maatregelen op dit vlak. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkend:

<i>Risico</i>	<i>Beheersmaatregel</i>
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatssteunnorm en functiescheiding hierin, bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB (administratieve organisatie / interne beheersing) is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen Wonen Wittem is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin en deze worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het bestuur/MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

Wonen Wittem beschikt nog niet over een formeel fraude risico responsplan. Hoewel fraude periodiek op de agenda staat en daarbij passende aandacht krijgt, zullen wij in lijn met een Aw publicatie en de aanbeveling van de account, in 2025 een fraude risico respons opstellen. Oftewel welke stappen moet Wonen Wittem zetten bij een vermoeden, constatering en oplossen van fraude. De NBA publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders" zal hiervoor het uitgangspunt vormen.

Overigens is in 2020 een bredere check (scan) op basis van de Baseline Informatieveiligheid voor Woningcorporaties (BIC) opgesteld. Het betreft een organisatie-brede, uitgebreide scan van onze informatieaspecten (o.a. primaire systemen, cybersecurity, AVG, penetratietest, etc.) welke in 2024 verder is vormgegeven binnen de bedrijfsvoering van Wonen Wittem. Zo is eind 2024 een penetratietest uitgevoerd en een IT risicoanalyse opgesteld.

9.1. Planning en Control

De strategische uitgangspunten zoals aangegeven in ons strategisch plan zijn vertaald in diverse meerjarige beleidsplannen. Belangrijke beleidsplannen zijn het (wens)portefeuilleplan inclusief de bijbehorende complexstrategieën, die richting geven aan onze vastgoedsturing en het meerjarig huurbeleid dat richting geeft aan ons huurbeleid. Uiteraard dienen al deze plannen ook te passen binnen onze financiële mogelijkheden en financiële eisen die vanuit wet- en regelgeving worden gesteld.

Genoemde beleidsplannen worden periodiek geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Zij vormen ook de basis voor de jaarlijks vast te stellen onderhoudsplannen, daadwerkelijk door te voeren huurverhogingen, bestuurs- en personeelsdoelstellingen, etc.. Uiteraard in combinatie met de jaarbegroting en een geactualiseerde meerjaren (onderhoud) begroting.

De voortgang en controle op geplande zaken bewaken en meten wij gedurende het jaar via kwartaalrapportages. Uiteindelijk leggen wij jaarlijks verantwoording af met onze jaarstukken. Ter

ondersteuning van het voorgaande wordt elk jaar een voor dat jaar specifieke, gedetailleerde en geactualiseerde planning en controle cyclus opgesteld.

9.2. Strategische, tactische en operationele risico's

Strategische risico's

Vastgoed

Het woningbezit van Wonen Wittem bestaat grotendeels (3/4) uit (grondgebonden) sociale huurwoningen. Uit de Stec analyse van de woningvoorraad- en behoefte in Gulpen-Wittem (2022, 2024) en de Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025 blijkt dat er nu en op langere termijn kwantitatief gezien een goede balans is tussen de vraag naar, en het aanbod van sociale huurwoningen in ons werkgebied. Er wordt zelfs nog ruimte voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen onderkend voor de doelgroepen starters en oudere doorstromers. In kwalitatief opzicht vragen vooral de vergrijzing, de daarmee samenhangende vraag naar levensloopbestendige woningen, huishoudensverdunding en de verduurzaming van de bestaande voorraad aandacht. In ons portefeuilleplan (wensportefeuille 2016-2025) wordt nadrukkelijk rekening gehouden met dit aspect. Daarnaast is in 2019 en 2020 het duurzaamheidsbeleid gecompleteerd met als uitgangspunt een CO2-neutraal woningbezit in 2050.

Wonen Wittem bezit één zorgvastgoed complex, te weten Eschveld te Epen. Hiervoor is reeds eerder een risicoanalyse opgesteld. Daarbij is geconcludeerd dat de (financiële) risico's verbonden aan dit zorgvastgoed voorsnog beperkt van aard zijn. Overigens hebben wij in de meerjarenbegroting 2025-2034 nadrukkelijk rekening gehouden met de situatie na afloop van het huidige huurcontract met zorgpartij (i.c. 1 december 2028).

Lokale Woonvisie

Op 25 oktober 2018 is de Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025 vastgesteld. De volgende speerpunten van beleid én thema's zijn opgenomen in deze woonvisie:

- doelgroep starters;
- doelgroep oudere doorstromers;
- doelgroep langer thuis wonen;
- doelgroep geclusterd verzorgd wonen;
- bijzondere doelgroepen (zoals lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, statushouders en zorgvragers met een psychiatrische aandoening);
- thema woningkwaliteiten;
- thema leefbaarheid en zelfsturing.

In voornoemde Stec analyse worden de speerpunten met betrekking tot de doelgroepen nogmaals bevestigd.

Op basis van de Lokale Woonvisie zijn in 2019 in gezamenlijkheid met alle in de gemeente actieve woningcorporaties nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 met de gemeente gemaakt.

WSW ratio's en kasstromen in meerjarenperspectief

Bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt altijd gekeken of gedurende de planperiode wordt voldaan aan de vereiste WSW ratio's alsmede noodzakelijke kasstromen (inclusief het door Wonen Wittem bepaalde minimum liquiditeitssaldo van € 300.000). Uit paragraaf 8.4 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2025-2034 voldoen aan de normen van alle WSW ratio's. Tevens is gewaarborgd dat er op enig moment altijd voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

Daarnaast kent de meerjarenbegroting 2025-2034 ruimte voor het aantrekken van additionele (WSW) geborgde financiering terwijl vanuit de operationele kasstromen ook financieringsruimte is gecreëerd. Daarbij dient evenwel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en ook Wonen Wittem, nog een omvangrijke opdracht hebben in het kader van het verduurzamen van het woningbezit en nieuwbouw.

Scenarioberekeningen in financieel perspectief

Als maatschappelijk ondernemer hebben wij nadrukkelijk te maken met een aldoor veranderende omgeving. De (meerjaren) begroting is gebaseerd op diverse veronderstellingen. Uiteraard wordt getracht om, binnen de mogelijkheden van Wonen Wittem, te waarborgen dat de veronderstellingen ook daadwerkelijk realiteit worden. Vooral de externe factoren zijn echter weerbarstig. Politiek beleid, stijgende bouwkosten, hogere belastingen, huishoudens die het in financieel opzicht steeds moeilijker krijgen: zomaar enkele begrippen die het werkveld van Wonen Wittem sterk (kunnen) beïnvloeden. Veranderingen brengen risico's met zich mee. Risico's die te maken hebben met onzekere voorvallen in de toekomst. Wonen Wittem heeft te maken met zowel financiële risico's als risico's die onze volkshuisvestelijke prestaties onder druk zetten.

De Aw adviseert om slecht-weer-scenario's op te nemen. Het zijn primair scenario's met betrekking tot macro-economische paramaters (inflatie, loonkosten, bouwkostenstijging, onderhoudskostenstijging, kooprijontwikkeling en rente). Keuzes met betrekking tot risicobereidheid, dan wel de gewenste zekerheid, bepalen de set aan parameters in de scenario's. De Aw vindt het een gewenste ontwikkeling om aan de scenario's een handelingskader toe te voegen. Waar kan de corporatie op bijsturen als een geformuleerd scenario zich voordoet, zodat de financiële continuïteit kan worden gewaarborgd en er ook zoveel mogelijk maatschappelijk gewenste investeringen door kunnen gaan. In scenarioanalyses wordt vaak gekeken naar de impact van slechtweersscenario's. Het is volgens de Aw ook goed om te kijken naar het effect van mooi-weer-scenario's, waarin (macro-economische ontwikkeling gunstiger zijn dan verwacht.

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2025-2034 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

Slechtweersscenario's

- Scenario 1. Rentelasten nieuwe leningen nominaal +1,50% t.o.v. de geborgde renteverwachting uit de Aw leidraad dPi 2024.
- Scenario 2. Investerings (herstructurering kantoor te Mechelen, plangebied basisschool te Eys) + 15%.
- Scenario 3. Investerings DCI programma +15%.
- Scenario 4. Huurstijgingen die in 2025 nominaal 2% lager en in volgende jaren (2026 e.v.) nominaal 1% zijn lager zijn dan de verwachte huurstijgingen uit de Aw leidraad dPi 2024.
- Scenario 5. Geen verkopen van woningen mogelijk ná 2025.
- Scenario 6. Een combinatie van de scenario's 1 tot en met 5.

De risico's zijn beoordeeld aan de hand van drie beoordelingsaspecten. Het betreft de volgende aspecten:

- A. Liquide middelen (ondergrens minimaal € 300.000).
- B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen (zie paragraaf 9.3: risicobeoordeling WSW).
- C. Nieuwe leningen (kunnen extra leningen geborgd aangetrokken worden?).

Samenvatting slechtweersscenario's

Hoewel de financiële ratio's in nagenoeg alle scenario's binnen de normstelling van het WSW blijven zouden in diverse scenario's extra nieuwe leningen moeten worden aangetrokken om te voldoen aan de minimaal vereiste liquiditeit van € 300K ultimo enig jaar. Teneinde te voldoen aan het begrotingsuitgangspunt dat nieuwe leningen enkel worden aangetrokken bij nieuwe investeringen of herfinanciering van bestaande leningen, moeten de

vermelde leningen (uitgezonderd scenario 2 en 3) dus worden gecompenseerd (vervangen) door bezuinigingen of verschuivingen in de uitgaven ter grootte van de extra leningen. Feitelijk en praktisch betekent dit dat dan in principe uitgaven in ons DCI programma moeten worden aangepast. Andere projectinvesteringen kunnen dan onverminderd en tijdig worden voortgezet. Indien alleen aanpassing van de uitgaven in ons DCI programma niet voldoen, dienen de andere projectinvesteringen vertraagd te worden uitgevoerd. Bij geplande / begrote investeringsprojecten na 2027 bedragen de investeringskasstromen slechts ongeveer 70%. Aldus bestaat in principe nog ruimte om deze leningen eerst te verhogen, alvorens over te gaan tot voornoemde bezuinigingen of verschuivingen in de begrote uitgaven.

Goedweerscenario's.

- Scenario 1. Rentelasten nieuwe leningen nominaal -/-0,50% t.o.v. de geborgde renteverwachting uit de Aw leidraad dPi 2024.
- Scenario 2. Investerings (herstructurering kantoor te Mechelen, plangebied basisschool te Eys) -/- 10%.
- Scenario 3. Investerings DCI programma -/-10%.
- Scenario 4. Huurstijgingen die in enig jaar nominaal 1% hoger zijn dan de verwachte huurstijgingen uit de Aw leidraad dPi 2024.
- Scenario 5. Een combinatie van de scenario's 1 tot en met 4.

Omdat het hier goedweerscenario's betreft, wordt in alle scenario's uiteraard voldaan aan de drie eerder genoemde beoordelingscriteria. Veeleer biedt elk goedweerscenario ruimte voor bijstuurmogelijkheden in de zin van extra investeringen, minder benodigde verkopen en minder benodigde extra leningen.

Tactische risico's

Tot de tactische risico's rekenen we de risico's die verband houden met investeringen, treasury en deelnemingen.

Investeringsrisico's

In het investeringsstatuut van Wonen Wittem is een uitgebreid toetsingskader opgenomen waaraan moet worden voldaan bij (des)investeringen op het vlak van grootschalige onderhouds- en/of duurzaamheidsprojecten, nieuwbouw, aankoop en vervreemding van bezit. Aldus wordt per (des)investering een eenduidige en volledige interpretatie van de risico's gemaakt op basis waarvan een (des)investeringsbeslissing kan worden genomen.

Ook bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt bij geplande (des)investeringen reeds rekening gehouden met de bepalingen in het investeringsstatuut.

In 2022 is het investeringsstatuut van Wonen Wittem geactualiseerd en op 7 december 2022 goedgekeurd door de RvC.

Treasury-risico's

In het reglement financieel beleid en beheer van Wonen Wittem wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. De doelstellingen van dit reglement zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit van Wonen Wittem. Daarnaast zijn in het treasury statuut van Wonen Wittem beleid, doelstellingen en regels vastgelegd voor financieringen, beleggen, renterisicobeheer, liquiditeitenbeheer, financiële logistiek en (inrichting van) de treasury organisatie. In het algemeen hanteert Wonen Wittem een zeer risico-avers treasurybeleid. Ultimo 2024 bezitten wij geen derivaten.

Deelnemingen

Wonen Wittem heeft een verbindingsstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat wij hanteren bij het aangaan en beheersen van verbindings. Wonen Wittem heeft ultimo 2024 geen deelnemingen.

Operationele risico's

Binnen Wonen Wittem beheersen we de operationele risico's vooral door het toepassen van de geduide planning- en controle cyclus. De managementinformatie geeft op basis van normen en prestatie-indicatoren periodiek inzicht in de realisatie van onze organisatiedoelstellingen.

Indachtig de aanbevelingen van de accountant zullen wij met betrekking tot (monitoring van) kwaliteit en invulling van uitbestede diensten alsmede (het optreden bij) eventuele calamiteiten, in 2025 nadere monitoringsmaatregelen implementeren en een calamiteitenplan opstellen.

9.3. WSW risicobeoordeling

WSW hanteert een risicobeoordelingsmodel dat gebaseerd is op de standaard van ratingbureau Standard & Poor's. Het model is aangepast zodat dit aansluit op de specifieke eigenschappen van de sector en de corporaties. Op basis van dit model stelt WSW vast welke mate van risico (omvang van het risico en de mate van beheersing van dit risico) een corporatie heeft. Dit oordeel bepaalt de risicoclassificatie van de betreffende corporatie en deze is op haar beurt weer maatgevend voor de hoogte van het borgingsplafond.

In het risicobeoordelingsmodel van het WSW worden vijf 'Financial Risks' gehanteerd. In paragraaf 8.4 is het verloop van deze ratio's in de begrotingsperiode 2025-2034 weergegeven. Hieruit blijkt dat wij, op basis van deze meerjarenbegroting meerjarig voldoen aan de normen van alle WSW ratio's.

Daarnaast worden in het risicobeoordelingsmodel 24 vragen gericht op de Business Risks gehanteerd. De input, scope en inhoud van de 24 vragen voor het bedrijfsrisico zijn beschreven in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Deze vragen geeft het WSW inzicht in de omvang en beheersing van de risico's per corporatie. WSW interpreteert deze risico's vanuit haar verantwoordelijkheid als borgverstrekker. Corporaties kunnen aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader ook zelf nagaan of zij op deze onderdelen een hoog of een laag risico hebben, vanuit het perspectief van WSW. De 24 vragen zijn nadrukkelijk geen richtlijnen of normen, maar de manier waarop wij naar de risico's van een corporatie kijken en hoe wij die beoordelen.

De 24 vragen gaan onder andere in op de risico's ten aanzien van:

- portefeuillestrategie;
- samenstelling, beheer en transitie van de huidige vastgoedvoorraad;
- marktontwikkelingen;
- economische en politieke ontwikkelingen;
- financiële sturing en beheersing, incl. financiering en rentemanagement;
- corporatie "in control";
- governance.

De vragen gericht op de Business Risks (bedrijfsrisico's) en de Financial Risks (financiële ratio's) vormen samen het WSW risicobeoordelingsmodel. Beide componenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en wegen in het uiteindelijke resultaat even zwaar.

Blijkens bericht van het WSW (brief onderwerp beoordeling risicoprofiel) op 18 oktober 2024 is Wonen Witterm net als vorig jaar een corporatie met een gemiddeld risicoprofiel.

10. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2024 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2024 met de daarbij behorende bijlagen zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de geldende voorschriften van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het Bestuur,

.....
Ir. E.A. Peeters
Bestuurder - Voorzitter

.....
A.A.R. Zinken
Bestuurder

Wonen Witter

Jaarrekening 2024

WONEN WITTEM
TE MECHELEN

Concept rapport inzake jaarstukken 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	3
2	Winst- en verliesrekening 2024	5
3	Kasstroomoverzicht 2024	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	27
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	40
7	Overige toelichtingen	46

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	49
2	Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant	49

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(na resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		73.540.093	69.162.056
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		35.158	26.174
		<u>73.575.251</u>	<u>69.188.230</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	(2)	31.991	51.026
		<u>31.991</u>	<u>51.026</u>
		73.607.242	69.239.256
Vlottende activa			
Vorderingen	(3)		
Huurdebiteuren		11.560	12.542
Belastingen en premies sociale verzekeringen		82.560	56.948
Overige vorderingen		-	-345
Overlopende activa		<u>69.735</u>	<u>76.752</u>
		163.855	145.897
Liquide middelen	(4)	371.824	1.102.367
		<u>74.142.921</u>	<u>70.487.520</u>

[illegible]

2 WINST- EN VERLIESREKENING 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(9)	3.512.187	3.472.127
Opbrengsten servicecontracten	(10)	237.843	183.595
Lasten servicecontracten	(11)	-250.097	-192.061
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12)	-407.257	-361.530
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-1.600.940	-1.147.800
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-299.138	-282.037
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.192.598	1.672.294
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15)	-2.160	229.359
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-144.654
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-2.160	84.705
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	148.403	-2.274.380
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	4.112.011	1.956.632
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.260.414	-317.748
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	40	480
Nettoresultaat overige activiteiten		40	480
Overige organisatiekosten	(19)	-212.162	-215.561
Bedrijfsresultaat		5.238.730	1.224.170
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(20)	10.452	13.261
Rentelasten en soortgelijke kosten	(21)	-389.753	-405.461
Financiële baten en lasten		-379.301	-392.200
Resultaat voor belastingen		4.859.429	831.970
Belastingen	(22)	-105.092	-208.492
Resultaat na belastingen		4.754.337	623.478

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De toelichting op het kasstroomoverzicht is, wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht, opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en verliesrekening.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	3.510.369		3.468.718	
Vergoedingen	204.075		183.583	
Ontvangen interest	8.296		-	
Saldo ingaande kasstromen		3.722.740		3.652.301
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Bruto lonen	-319.107		-324.513	
Sociale lasten	-38.113		-37.394	
Pensioenen	-26.217		-27.801	
Onderhoudsuitgaven	-1.638.641		-1.204.980	
Overige bedrijfsuitgaven	-784.320		-673.963	
Betaalde interest	-398.657		-438.124	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-13.467		-25.511	
Vennootschapsbelasting	-184.643		-124.623	
Saldo uitgaande kasstromen		-3.405.627		-2.859.371
Kasstroom uit operationele activiteiten		317.113		792.930
transporteren		317.113		792.930

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		317.113		792.930
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		-750		229.359
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-255.694		-108.298	
Woningverbetering huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-278.693		-453.035	
Investerings Overig	-		-27.257	
Verwerving van materiële vaste activa		-534.387		-588.590
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-535.137		-359.231
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde Leningen		-512.519		-472.777
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-512.519		-472.777
Mutatie liquide middelen		-730.543		-39.078
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.102.367		1.141.445	
Liquide middelen	371.824		1.102.367	
		-730.543		-39.078
		-730.543		-39.078

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Wonen Wittem is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Mechelen, de feitelijke vestigingsplaats is Pastoor Ruttenstraat 32 te Mechelen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Het K.V.K.-nummer van Wonen Wittem is 14614645

Regelgeving

De jaarrekening van Wonen Wittem is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingswijzigingen

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 5.1.

Nieuwe beleidsmaatregel

In het boekjaar 2024 heeft Wonen Wittem de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde". 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 meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hierdoor 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 € 12,2 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggeving. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Wonen Wittem.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van de full versie volgens het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" 2024 inclusief de bijbehorende taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Scheiding DAEB / Niet DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2024, Winst- en verliesrekening DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht DAEB over 2024. Wonen Wittem heeft geen Niet-DAEB bezit. Derhalve zijn de overzichten van het Niet-DAEB bezit niet opgenomen in de jaarrekening.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen (1)

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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.

Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Ultimo 2024 had Wonen Wittem geen Niet-DAEB in exploitatie. Dit was ultimo 2023 ook niet het geval.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft

Wonen Wittem hanteert voor het boekjaar 2024 de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Met behulp van een extern taxateur is de waarde van de woongelegenheden op complexniveau vastgesteld. Ten behoeve van boekjaar 2024 heeft een taxatie-update voor het gehele reguliere woningbezit plaatsgevonden.

Marktwaaarde

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Leegwaarde (stijging)

Voor 2024 is gekozen voor een leegwaardestijging van 8,8% i.p.v. de in het handboek vermelde 7,8% en voor 2023 2,5% i.p.v. 7,8%. Dit is conform door het CBS en Kadaster vrijgegeven percentage voor Limburg.

De genoemde afwijking in de vrijheidsgraden zijn toegepast op het gehele bezit.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Wonen Wittem heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 53 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende drie indelingscriteria en bijbehorende waarden bepaald:

Locatie (Kern)	Type	Bouwjaar
Nijswiller	Tussen- / hoekwoning	1921 - 1930
Wahlwiller	Trappenhuis- / portiekflat	1931 - 1940
Slenaken	2 onder 1 kap woning	1951 - 1960
Mechelen	Etagewoning	1961 - 1970
Partij		1971 - 1980
Epen		1981 - 1990
Gulpen		1991 - 2000
Eys		2001 - 2010
		2011 - 2023

Mutatiekans

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddeld aantal mutaties in de afgelopen 5 jaren. Er is gebleken dat in een aantal gevallen de mutatiekans zeer gering is en in sommige gevallen nul bedraagt. Vooral in kleinere complexen en in het bijzonder bij eengezinswoningen. Het is daarom van belang om een reële mutatiegraad te bepalen en de mutatiegraad in een groter geheel te bezien. Vooral omdat de mutatiegraad in de modelmatige berekening een grote invloed heeft de uiteindelijke marktwaarde. Bij een zeer geringe mutatiegraad kan de marktwaarde(in verhuurde staat) zelfs dalen tot minder dan 50% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik, hetgeen voor de waardering niet realistisch is. De mutatiegraad moet daarom indien nodig over meerdere complexen worden berekend. De mutatiegraad is per type eenheid bepaald, waarbij de volgende eenheden met bijbehorende mutatiegraden worden onderscheiden:

Type	2024	2023
Eengezinswoning	5,6%	5,1%
Levensloopbestendige woning	8,8%	7,4%
Flat portiekwoning	11,0%	10,3%

Discontofactor

De hoogte van de disconteringsvoet heeft een grote invloed op de berekende marktwaarde in verhuurde staat. De gemiddelde disconteringsvoet gehanteerd bij de vorige balanswaardering voor 31-12-2023 bedroeg 7,52% . De voorgeschreven disconteringsvoet volgens handboek 2024(update maart 2025) bedraagt gemiddeld 8,28% . Deze vrij hoge disconteringsfactor wordt veroorzaakt door een hoge bijdrage van de regio component welke voor Zuid-Limburg als geheel in handboek 2024(update maart 2025) is vastgesteld op 1,73%. Aangezien regio Wittem een positievere Simpelveld, 7-4-2025 pagina 6 woningmarkt laat zien dan bijvoorbeeld Landgraaf/Heerlen/Kerkrade/Brunssum dient de regiofactor gecompenseerd te worden met -0,74% waardoor een gemiddelde disconteringsvoet resteert van $8,28\% - 0,74\% = 7,54\%$. Deze gemiddelde disconteringsvoet van 7,54% is vrijwel gelijk aan de in de balanswaardering 2023 gehanteerde disconteringsvoet van 7,52%. Voor het uitpondscenario is het handboek(2024-update maart) gevolgd, met een verhoging van +0,97% t.o.v. de disconteringsvoet van het doorexploiteerscenario. Een onderdeel van de disconteringsvoet is de krimpfactor. Deze krimpfactor moet in krimpgebieden zoals Zuid-Limburg worden toegepast. Voorgeschreven in handboek 31-12-2024 is een krimpfactor van slechts 0.03% . Door deze lage krimpfactor heeft deze factor krimp in de marktwaardewaardering slechts een zeer kleine invloed hetgeen vrijwel overeenkomt met de huidige marktsituatie.

Wonen Wittem heeft per 31 december 2024, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken in exploitatie (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2024
Woongelegenheden	454
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	4
Intramuraal vastgoed	2

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet
De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Gemiddelde disconteringsvoet
Woongelegenheden	7,40%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,73%
Intramuraal vastgoed	6,25%

Voor de discontovoet van de woongelegenheden is een afslag van 0,75% gehanteerd t.o.v. het handboek.

- Methoden
De marktwaarde is verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

In jaar 1 (2022) was het vastgoed voor 100% full gewaardeerd. In het jaar 2023 en 2024 volgde een taxatie-update door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Het taxatierapport en het taxatiedossier, waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Wonen Wittem en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Voor een verdere toelichting verwijzen wij naar het jaarverslag.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev.
Prijsinflatie	3,6%	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	6,6%	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	6,6%	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	8,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) (uitpondscenario)							
EGW					854-1.242		
MGW					755-1.405		
Achterstallig onderhoud per VHE (in €)							
EGW					0		
MGW					0		
Beheerskosten per VHE (in €)							
EGW					542,49		
MGW					532,33		
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2024 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2023)							
Gemeente Gulpen-Wittem					0,1287%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)					0,07%		
Huurstijging boven loonindex (2024-2026) en prijsinflatie(2027 e.v.)							
- zelfstandige eenheden		0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurderving als percentage van de huursom		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen		0 maanden					
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen		3 maanden					
Juridische splitsingskosten		€ 643,99 per te splitsen eenheid					
Technische splitsingskosten		0					
Verkoopkosten		1,0% van de leegwaarde					
Overdrachtsbelasting		8,0% van de berekende waarde (10,4% in 2025)					
Overige aankoopkosten		1% van de berekende waarde					
Totale overdrachtskosten		9% van de berekende waarde (11,4% in 2025)					

Parameters	2024 e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud:	
BOG	€ 7,33 per m2 BVO exclusief BTW
MOG	€ 8,91 per m2 BVO exclusief BTW
ZOG	€ 11,84 per m2 BVO exclusief BTW
Mutatieonderhoud:	
BOG	€ 12,29 per m2 BVO exclusief BTW
MOG/ZOG	€ 14,89 per m2 BVO exclusief BTW
Beheerskosten (% van de markthuur op jaarbasis):	
BOG	3,00%
MOG	2,00%
ZOG	2,50%
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2023 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2022)	
Gemeente Gulpen-Wittem	
	0,3119%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	
	MOG: 0,13% van de WOZ-waarde
	ZOG: 0,35% Van de WOZ-waarde

Verloop Marktwaaarde - 2024

	DAEB		
	Woningen	MOG / ZOG	Totaal
Waarde 2023	€ 67.652.145	€ 1.509.910	€ 69.162.055
Voorraadmutaties	-1.152.213		-1.152.213
Vastgoedgegevens	1.109.924	-314.930	794.994
Methodische wijzigingen	315.465		315.465
Validatie	-306.219	-41.519	-347.738
Marktontwikkelingen	4.766.530		4.766.530
Waarde 2024	€ 72.385.632	€ 1.153.461	€ 73.539.093

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Wittem 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 Wonen Wittem. 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.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de 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. Wonen Wittem hanteert in een streefhuurbeleid waarbij de streefhuur per woning in enig jaar wordt bepaald door:
 - a) de gewenste huurprijssegmentering cf. de vastgestelde wensportefeuille voor haar bezit;
 - b) de geldende aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens in enig jaar;
 - c) de gehanteerde huursomverhoging in enig jaar.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wonen Wittem hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de 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. Wonen Wittem hanteert hierbij de norm die bepaald is op basis van toekomstige kasstromen over 20 jaar.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

	2024	2023
(Sociale) disconteringsvoet	4,17% DAEB	Nvt.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2024	2023
Gemiddelde streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	71,3 %	67,1 %
Onderhoudsnorm per vhe	€ 3.292	€ 3.166
Beheerlasten per vhe	€ 1.435,-	€ 1.339,-

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 nieuwverworven 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, en
- " 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 de 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 bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa (2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Vorderingen (3)

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen (4)

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen (5)

Het eigen vermogen is opgebouwd uit twee delen: de overige reserves en de herwaarderingsreserve.

De herwaarderingsreserve is de resultante van de Marktwaaarde van het Vastgoed in exploitatie minus de historische kostprijs. Deze wordt alleen gevormd indien de marktwaaarde op complexniveau hoger ligt dan de historische kostprijs.

Voorzieningen (6)

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of 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 geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 herstructurerings 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 ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende 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 aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Langlopende schulden (7)

Leningen

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde en vervolgens verwerkt tegen geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar wordt toegelicht onder langlopende schulden.

Kortlopende schulden (8)

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

GRONDSLAGEN VOOR HET BEPALEN VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten (9)

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten (10 + 11)

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (12)

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Feitelijk gaat het om de volgende posten.

- Afschrijvingen.
- Lonen en salarissen (incl. pensioen- en sociale lasten) excl. het deel toegerekend aan onderhoud en overige organisatiekosten.
- Toegerekende overige organisatiekosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Wonen Wittem is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Toegerekende overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal verhuureenheden tenzij de kosten evident aan een specifieke kostenpost zijn toe te wijzen.

Aan de post Lasten onderhoudsactiviteiten worden de salariskosten (incl. sociale- en pensioenlasten) als volgt toegerekend:

- Opzichter 100%
- Manager Bedrijfsvoering en strategie 30%

Lasten onderhoudsactiviteiten (13)

Onder deze post 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. Reeds aangevane verplichtingen voor het boekjaar 2024 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijken verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend, die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (15)

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (16)

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (17)

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

Opbrengsten overige activiteiten (18)

Aan deze post worden de directe kosten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Overige organisatiekosten (19)

Dit betreffen kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en Lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Aan de post Overige organisatiekosten worden de salariskosten (incl. sociale- en pensioenlasten) als volgt berekend:

- Coördinator Financiën (20%)

Financiële Baten en Lasten (20 + 21)

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

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

Belastingen

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

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Valutarisico

Wonen Witem is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Wonen Witem bezit geen rente dragende vorderingen en effecten.

Alle leningen hebben een vaste rente. De aflossingsdata, rentebetalingen en renteconversies zijn zoveel als mogelijk verspreid in de tijd. Rente instrumenten worden conform het vigerend treasury statuut niet toegepast.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Wonen Witem loopt per balansdatum zijn als volgt.

- Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Wonen Witem zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.
- Tevens wordt rekening gehouden met een vereiste minimale liquiditeitsbuffer van € 300.000,-.
- Daarnaast wordt er gestuurd op de WSW parameters welke cashflow gerelateerd zijn.
- De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille en de liquiditeitspositie worden frequent gemonitord.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan alleen uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.195.474	33.785.843
Cumulatieve herwaarderingen	36.576.709	34.697.305
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.610.127	-1.919.307
Stand per 1 januari	<u>69.162.056</u>	<u>66.563.841</u>
Mutaties		
Overboeking grondwaarde	-230.214	-
Investerings- uitgaven na eerste verwerking	347.836	477.057
Herwaarderingen	4.112.011	1.879.404
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	148.404	309.180
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-67.426
Totaal mutaties	<u>4.378.037</u>	<u>2.598.215</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.313.096	34.195.474
Cumulatieve herwaarderingen	40.688.720	36.576.709
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.461.723	-1.610.127
Stand per 31 december	<u>73.540.093</u>	<u>69.162.056</u>

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 40.688.719. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

De totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 94.620.000,-.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 37,6 miljoen (€ 25,3 miljoen per 31-12-2023).

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 3,2 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 3 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 1,4 miljoen lager

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

	2024 €	2023 €
Marktwaarde per 31 december	<u>73.540.093</u>	<u>69.162.055</u>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-11.541.328	-3.121.213
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-15.712.704	-17.161.106
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Wittem	-14.598.438	-17.201.219
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-6.004.260	-6.349.180
Aanpassing naar sociale discountfactor	<u>11.870.318</u>	<u>-</u>
Totaal aanpassingen	<u>-35.986.412</u>	<u>-43.832.718</u>
Beleidswaarde per 31 december	<u>37.553.681</u>	<u>25.329.337</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	205.526	73.845
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-179.352	-
Herrekende stand per 1 januari	<u>26.174</u>	<u>73.845</u>
Mutaties		
Investerings	238.428	131.681
Waarderingsverschillen	-459.658	-179.352
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	230.214	-
Totaal mutaties	<u>8.984</u>	<u>-47.671</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	674.168	205.526
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-639.010	-179.352
Stand per 31 december	<u>35.158</u>	<u>26.174</u>

Het bedrag ad € 35.158,- betreft projecten in onderzoek.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	461.597	443.541
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-410.571	-387.717
Herrekenende stand per 1 januari	<u>51.026</u>	<u>55.824</u>
Mutaties		
Investeringen	-	18.056
Afschrijvingen	-19.035	-22.854
Totaal mutaties	<u>-19.035</u>	<u>-4.798</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	461.597	461.597
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-429.606	-410.571
Stand per 31 december	<u>31.991</u>	<u>51.026</u>

De investeringen betreffen investeringen in de automatisering.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

	Systematiek	Termijnen
Kantoorgebouw	Lineair	30 jaar
Inventarissen	Lineair	5/10 jaar
Automatiseringsapparatuur	Lineair	5 jaar

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	10.747	9.897
Vertrokken huurders	7.735	9.567
	18.482	19.464
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.922	-6.922
	11.560	12.542

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,30% (ultimo vorig boekjaar: 0,28%) van de bruto jaarhuur.

	2024	2023
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	6.922	-
Dotatie	-	6.922
Stand per 31 december	6.922	6.922

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	82.560	56.833
Omzetbelasting	-	115
	82.560	56.948
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	-	-345

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rekeningen	65.767	73.804
Nog te verwerken huurontvangsten	3.968	2.948
	<u>69.735</u>	<u>76.752</u>

4. Liquide middelen

Rabobank	371.238	1.102.284
Kas	586	83
	<u>371.824</u>	<u>1.102.367</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Wittem, voor zover deze middelen niet volgens het WSW ingezet moeten worden voor aflossingen en DAEB investeringen.

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	14.457.361	15.713.285
Resultaat boekjaar	4.754.337	623.478
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-4.112.011	-1.879.402
Stand per 31 december	<u>15.099.687</u>	<u>14.457.361</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van positief € 4.752.403,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van positief € 4.752.403,- dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 635.980,- gerealiseerd resultaat en € 4.116.423,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten laste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22-05-2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	36.576.709	34.697.305
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	5.044.099	2.376.650
Realisatie door verkoop	-	104.110
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-932.088	-601.356
Stand per 31 december	<u>40.688.720</u>	<u>36.576.709</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
6. Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	1.944.559	2.404.209

Onrendabele investeringen en herstructurerings

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2024
	€	€	€	€
Onrendabele investeringen en herstructurerings	2.404.209	1.962	-461.612	1.944.559

De dotatie en ontrekking van de voorziening betreft de onrendabele investering van het project Pastoor Duckweilerweg te Eys en is op basis van het handboek 2023 vastgesteld.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
7. Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	15.626.916	16.139.435
Agio op de leningen	205.183	210.186
	15.832.099	16.349.621

	2024	2023
	€	€
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	16.139.435	16.637.345
Aflossing	-512.519	-497.910
Stand per 31 december	15.626.916	16.139.435

	2024	2023
	€	€
Agio op de leningen		
Stand per 1 januari	210.186	215.162
Vrijval agio leningen	-5.003	-4.976
Stand per 31 december	<u>205.183</u>	<u>210.186</u>

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,45% (2023: 2,51%).
Het aflossing bestanddeel van komend boekjaar bedraagt € 527.721

Marktwaarde

De marktwaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2024 zoals bepaald door het WSW bedraagt: € 15.627.000. (2023 € 15.949.000)

Borging door WSW

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 15.626.916,- opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.
De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden.

Rente- en kasstroomrisico's ultimo 2024

Rente-percentages	€	Renteherziening-periode	€	Resterende looptijd	€
1%-2%	9.318.895	van 1- 3 maanden	-	< 1 jaar kortlopend	-
2%-3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	-
3%-4%	2.138.220	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	822.825
4%-5%	4.017.975	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	1.162.421
5%-6%	-	> 10 jaar	-	van 15 tot 20 jaar	1.000.000
>6%	151.826	geen	15.626.916	> 20 jaar	12.641.670
	15.626.916		15.626.916		15.626.916

8. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	226.480	302.166
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	23.737	15.793
Loonheffing	35.213	23.538
Sociale lasten	55	46
Pensioenen	3.457	3.814
Te betalen vennootschapsbelasting	-	53.909
	62.462	97.100
Overige schulden		
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	4.966	211
Overige schulden	12.005	139
	18.551	1.930
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	17.777	14.468
Nog te verwerken huur	-	617
Vooruit ontvangen huur	13.619	17.138
Nog te verwerken huur	-15.300	-
Niet-vervallen rente	219.479	231.195
Nog te betalen Taxatiekosten	34.679	34.679
Nog te betalen onderhoudskosten	12.819	-
Nog te verrekenen servicekosten	-15.739	-34
Overige posten	3.029	361
	270.363	298.424

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Wet keten-aansprakelijkheid

Wonen Wittem past de wet keten-aansprakelijkheid toe bij investeringen en onderhoudswerkzaamheden.

Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Wonen Wittem m.b.t. het voor 2025 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € €363.784 waarvan de uitvoering in 2025 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2025, betreffen meerjarige (RGS) contracten voor o.a. groenvoorziening, poetsen algemene ruimten, onderhoud c.v. ketels enz.

Saneringsfonds

De verwachting is dat Wonen Wittem in de komende jaren geen afdracht hoeft te doen in het saneringsfonds.

Voorziening Jubileum uitkering

In de Cao woondiensten is vastgelegd dat een werknemer bij een 12,5-, 25-, 40-dienstjubileum een gratificatie krijgt van respectievelijk 0,25-maal, eenmaal en tweemaal een maandsalaris. Bovendien krijgt de werknemer een maandsalaris bij pensionering. Gezien de omvang van het personeelsbestand (4 medewerkers) is geen uitgebreide berekening gemaakt. In het geval alle jubilea en pensionering bij Wonen Wittem worden gehaald bedraagt de nominale totale gratificatie circa € €28.018.

WSW- Obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Wittem een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonen Wittem, opgenomen door het WSW geborgde, leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 4,8 duizend) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,43 miljoen per 31 december 2024 (€ 0,43 miljoen per 31 december 2023).

Wonen Wittem zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 170.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventueel (een deel van) van gecommiteerde obligo dienen te verstrekken, om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonen Wittem het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Wittem verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanontwikkelingsbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van het moment van indiensttreding en omvang van het dienstverband, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling waarbij de werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling.

Wocozon zonnepanelen

Wonen Wittem is met Wocozon een overeenkomst aangegaan voor de levering van zonnestroom aan haar huurders door middel van het leasen van zonnestroominstallaties. Hierbij worden op het bezit van Wonen Wittem, na instemming van de huurder, door Wocozon zonnepanelen geplaatst. Wonen Wittem betaalt hiervoor aan Wocozon een overeengekomen prijs per kWh (inclusief BTW) en Wocozon levert daarvoor de zonnestroom. De vergoeding welke Wonen Wittem betaald aan Wocozon wordt, met een zeer geringe risico-opslag, 1 op 1 doorbelast aan de huurder. De overeenkomst voor onbepaalde tijd is ingegaan op 18 november 2022 waarbij de eerste installaties in 2023 zijn geplaatst. Kenmerk van deze overeenkomst is dat Wocozon eigenaar is van de zonnepanelen en daarmee verantwoordelijk voor de gegarandeerde werking tijdens de looptijd. Tussentijds heeft Wonen Wittem het terugkooprecht van de installatie tegen de boekwaarde vermeerderd met eventuele boeteclausules. De maximale financieringstermijn bedraagt 20 jaar, na afloop van deze periode vindt overleg plaats over de voortzetting en condities van de overeenkomst.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

6 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

9. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.449.222	3.368.997
Onroerende zaken niet zijnde woningen	134.485	125.083
Netto huur	3.583.707	3.494.080
Huurderving wegens leegstand	-65.932	-20.555
Huurderving wegens oninbaarheid	-5.588	5.524
Dotatie/vrijval dubieuze huurdebiteuren	-	-6.922
	<u>3.512.187</u>	<u>3.472.127</u>

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken gemaximeerd op 5,3%. Per saldo is de huursom met 5,3 % gestegen.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 2,00% (0,58% in 2023) van de netto huur.
De stijging wordt veroorzaakt door het onthuren van het complex Past. Duckweilerweg/Mesweg.

10. Opbrengsten servicecontracten

Woningen en woongebouwen	227.481	183.817
Te verrekenen met huurders	15.849	-34
	<u>243.330</u>	<u>183.783</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	-5.483	-232
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-4	44
	<u>237.843</u>	<u>183.595</u>

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

11. Lasten servicecontracten

Huurdersonderhoud	46.719	40.026
Energie en water	84.317	66.859
Schoonmaakkosten	24.164	22.169
Glasverzekering	5.086	3.213
Zonnepanelen (Wocozon)	37.139	5.994
Onderhoud groenvoorziening	32.738	28.261
Overige kosten	19.934	25.539
	<u>250.097</u>	<u>192.061</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	2024	2023
	€	€
12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	215.637	204.337
Toegerekende Afschrijvingen	13.172	20.508
Toegerekende overige organisatiekosten	178.448	136.685
	<u>407.257</u>	<u>361.530</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	272.796	257.314
Sociale lasten	41.246	39.826
Pensioenlasten	28.373	30.824
	<u>342.415</u>	<u>327.964</u>

De kosten voor lonen, salarissen en sociale lasten worden voor een deel toegerekend aan lasten onderhouds activiteiten volgens de systemathiek van toerekening zoals is toegelicht onder "toerekening baten en lasten"

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bij Wonen Wittem, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2024	2023
Afdeling wonen	0,62	0,78
Afdeling beheer	0,80	1,00
Afdeling vastgoed en strategie	1,00	1,00
Afdeling financiën	1,00	1,00
Overig		
	<u>3,42</u>	<u>3,78</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>13.172</u>	<u>22.854</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>13.172</u>	<u>22.854</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige personeelskosten	11.635	10.294
Huisvestingskosten	15.287	13.869
Automatiseringskosten	82.426	73.108
Algemene kosten	54.997	36.133
Overige bedrijfslasten	<u>14.103</u>	<u>3.282</u>
	<u>178.448</u>	<u>136.684</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten-onderhoud	261.453	223.960
Mutatie-onderhoud	131.240	218.122
Planmatig-onderhoud	205.853	31.873
Duurzaamheid (flora en fauna maatregelen)	31.628	25.225
Contractueel onderhoud	407.432	368.213
Projectmatig-onderhoud	446.683	169.279
Toegerekende kosten bedrijfsauto	8.097	4.624
Toegerekende personeelskosten	<u>108.554</u>	<u>106.504</u>
	<u>1.600.940</u>	<u>1.147.800</u>
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	2.462	2.462
Belastingen	282.376	265.960
Verzekeringen	9.693	9.287
Contributie Aedes	<u>4.607</u>	<u>4.328</u>
	<u>299.138</u>	<u>282.037</u>

15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

	2024	2023
	€	€
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst	-	230.000
Af: Verkoopkosten	-2.160	-641
Boekwaarde	-	-144.654
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-2.160	84.705

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	148.403	309.181
Waardevermindering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-2.583.561
	148.403	-2.274.380

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Daeb-vastgoed in exploitatie

Afname marktwaarde	-932.088	-420.018
Toename marktwaarde	5.044.099	2.376.650
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	4.112.011	1.956.632

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

18. Opbrengsten overige activiteiten

Overig	40	480
--------	----	-----

19. Overige organisatiekosten

Accountantskosten	56.749	48.870
Taxatiekosten t.b.v. Marktwaarde	43.028	40.003
Toegerekende personeelskosten	18.224	17.123
Bijdrage toezicht AW	2.376	2.277
Bestuurskosten	86.992	84.279
Obligohoeffing	4.793	23.009
	212.162	215.561

	2024	2023
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle op jaarrekening	46.827	39.722
Fiscale werkzaamheden	9.922	9.148
	<u>56.749</u>	<u>48.870</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de aan het boekjaar toegerekende honoraria voor de werkzaamheden die bij Wonen Wittem zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.

20. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente uitgezette middelen	5.449	8.285
Overige renteopbrengsten	5.003	4.976
	<u>10.452</u>	<u>13.261</u>

21. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente lening kredietinstellingen	-385.783	-400.848
Overige rentelasten	-3.970	-4.613
	<u>-389.753</u>	<u>-405.461</u>

22. Belastingen

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
	€	€
Acute belastingen lopend jaar	-105.092	-211.672
corr. acute belastingen voorgaande jaren	-	3.180
	<u>-105.092</u>	<u>-208.492</u>

De acute belastingen betreffen de acute last over het boekjaar 2024 € 107.025

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	4.859.429	831.970
Bijzondere waardeverminderingen	-4.260.414	322.293
Afschrijvingen	-107.191	-96.138
Tijdelijke verschillen	-	-89.249
Overige niet aftrekbare kosten/ Kleinschaligheidsaftrek	2.768	2.973
Onderhoud fiscaal niet te activeren	-38.539	-99.881
Toegerekende rentelasten aan nieuwbouw/boekwaarde verschil verkoop	3.994	852
Belastbaar bedrag	<u>460.047</u>	<u>872.820</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belasting bate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 2,2% (2023:25,4%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 19% voor de eerste € 200.000,- en 25,8% over het meerdere.

Wonen Wittem beschikt over een afschrijvingspotentieel van EUR 987.000. Dit potentieel is niet gewaardeerd in de jaarrekening, omdat met onvoldoende zekerheid bepaald kan worden wanneer dit potentieel gerealiseerd kan worden.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB

Stichting Wonen Wittem heeft geen niet-DAEB activiteiten. Om die reden is de DAEB verantwoording van de Winst-en Verliesrekening en het kasstroomoverzicht gelijk aan de verantwoordingen op pagina 6 en 7.

7 OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldigingsmaximum o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Wonen Wittem. Het voor Wonen Wittem toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 109.000,- (bezoldigingsklasse A). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Voor toezichthouders (RvC) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is voor 2024 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden) van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen.

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Wonen Wittem concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangsrecht, alle functionarissen in 2024 een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT-grenzen blijven.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

bedragen x € 1	E.A.	Peeters	A.A.R.	Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-Voorzitter		Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12		01/01-31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,28		0,28	
Dienstbetrekking?	ja		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	27.468		27.468	
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0	
Subtotaal	27.468		27.468	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.520		30.520	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.	
Bezoldiging	27.468		27.468	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2023				
Aanvangen en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12		01/01-31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,28		0,28	
Dienstbetrekking?	ja		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	25.494		25.734	
Beloningen betaalbaar op termijn	-			-
Subtotaal	25.494		25.734	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.120		29.120	
Bezoldiging	25.494		25.734	

De vaste beloning is per 01-01-2024 verhoogd met 4,1% .

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2024 € 54.396,- (totaal 0,56 fte). Dit is 90% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 61.040,- o.b.v. 0,56 fte.

Toeziethoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024							
bedragen x € 1		H.J.G. Slenter		H.M.G. Hendriks		T.H.G. van der Salm	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01-31/12		01/01-31/12		01/01-31/12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		10.464		6.976		6.976	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		16.350		10.900		10.900	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		10.464		6.976		6.976	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023							
bedragen x € 1		H.J.G. Slenter		H.M.G. Hendriks		T.H.G. van der Salm	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01-31/12		01/01-31/12		14/11-31/12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		9.236		6.157		787	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		15.600		10.400		1.368	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2024 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2024 geen ontsluitingen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

E.A. Peeters, Bestuurder - Voorzitter

A.A.R. Zinken, Bestuurder

Mechelen, 23 juni 2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

T.H.G. van der Salm, Voorzitter

G.E.E.M.M Bartolomee, Secretaris

H.M.G. Hendriks, Vicevoorzitter

Mechelen, 23 juni 2025

Wonen Witter

Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Voor de controleverklaring van de onafhankelijke accountant wordt verwezen naar de hierna opgenomen gegevens.

Wonen Witter

Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Wittem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de enkelvoudige jaarrekening 2024 van Stichting Wonen Wittem te Mechelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Wittem 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 Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of reeds in onze controlepak zijn verwerkt zoals hieronder beschreven.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij 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 hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen.

Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen. 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 management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2034.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;

- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2034, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- 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.

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, sub 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, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast 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 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk 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 genoemd artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten 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 activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 23 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA