

Wonen Wittem

# Jaarverslag 2016

*Versie: definitief*



Opgemaakt door het Bestuur  
Vastgesteld door de Raad van Commissarissen



## **INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2016**

- Bestuursverslag 2016
- Jaarrekening 2016
- Overige gegevens

Wonen Wittem

# Bestuursverslag 2016

## INHOUDSOPGAVE

Voorwoord .....	3
<b>1. BESTUURSVERSLAG.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Veranderingen in het verantwoordingslandschap .....</i>	4
1.2. <i>Gewijzigde jaarverslaglegging vanaf boekjaar 2016 .....</i>	4
1.3. <i>Woningwet 2015 .....</i>	5
1.4. <i>Actualisatie strategische visie .....</i>	10
1.5. <i>Governancecode woningcorporaties 2015.....</i>	11
1.6. <i>Risicomanagement / WSW risicobeoordeling.....</i>	11
1.7. <i>Overige beleidsbeslissingen .....</i>	12
<b>2. ORGANISATIE.....</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Werkgebied en toegelaten instelling.....</i>	13
2.2. <i>Bestuur .....</i>	13
2.3. <i>Organisatiewijzigingen afgerond .....</i>	14
2.4. <i>Personeel.....</i>	14
2.5. <i>Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen.....</i>	15
<b>3. GOVERNANCE .....</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Governance structuur op hoofdlijnen.....</i>	16
3.2. <i>Governancecode woningcorporaties 2015.....</i>	16
3.3. <i>Permanente Educatie (PE) Punten.....</i>	17
3.4. <i>Belanghebbenden.....</i>	18
3.5. <i>Integriteit.....</i>	19
3.6. <i>Rapportage klokkenluidersregeling.....</i>	19
<b>4. DE NIEUWE WONINGWET .....</b>	<b>20</b>
4.1. <i>Inperking werkdomein en passend toewijzen .....</i>	20
4.2. <i>Scheiding DAEB / niet-DAEB: verlicht regime .....</i>	20
4.3. <i>Prestatieafspraken: wachten op actuele lokale woonvisie .....</i>	20
4.4. <i>Marktwaarde.....</i>	21
<b>5. VASTGOED.....</b>	<b>24</b>
5.1. <i>Woningbezit .....</i>	24
5.2. <i>Vastgoedsturing .....</i>	24
5.3. <i>Projecten: “voorbereidingen voor 2017 e.v.” .....</i>	25
5.4. <i>Woningverbetering.....</i>	25
5.5. <i>Onderhoud.....</i>	26
5.6. <i>Duurzaamheid hoog in het vaandel .....</i>	27
5.7. <i>Huurdersonderhoudsabbonnement .....</i>	27

<b>6.</b>	<b>WONEN .....</b>	<b>28</b>
6.1.	<i>Aedes benchmark 2016 resultaten .....</i>	28
6.2.	<i>Leefbaarheid: "bijdragen aan zorg en ontmoeting" .....</i>	28
6.3.	<i>Multi-Disciplinair Overleg (MDO) .....</i>	28
6.4.	<i>Hennepconvenant.....</i>	29
6.5.	<i>Huurprijsbeleid .....</i>	29
6.6.	<i>Mutaties .....</i>	30
6.7.	<i>Leegstand .....</i>	30
6.8.	<i>Toewijzing van woningen .....</i>	31
6.9.	<i>Verhuringen.....</i>	31
<b>7.</b>	<b>BEWONERSPARTICIPATIE .....</b>	<b>34</b>
7.1.	<i>Huurdersvereniging .....</i>	34
7.2.	<i>Geschillen.....</i>	34
7.3.	<i>Huurbezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging.....</i>	34
<b>8.</b>	<b>VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>35</b>
8.1.	<i>Inleiding .....</i>	35
8.2.	<i>Bestuur en toezicht.....</i>	35
8.3.	<i>Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2015 .....</i>	36
8.4.	<i>Werkgeversrol .....</i>	39
8.5.	<i>Over de Raad van Commissarissen.....</i>	40
8.6.	<i>Bezoldiging .....</i>	44
8.7.	<i>Vergaderingen .....</i>	45
8.8.	<i>Tot slot.....</i>	46
<b>9.</b>	<b>FINANCIËN.....</b>	<b>47</b>
9.1.	<i>Algemeen.....</i>	47
9.2.	<i>Jaarresultaat.....</i>	47
9.3.	<i>Ontwikkeling vermogenspositie .....</i>	48
9.4.	<i>Financiële continuïteit .....</i>	49
9.5.	<i>Treasury.....</i>	50
<b>10.</b>	<b>RISICOMANAGEMENT .....</b>	<b>52</b>
10.1.	<i>Planning en Control .....</i>	52
10.2.	<i>Strategische, tactische en operationele risico's .....</i>	52
10.3.	<i>WSW risicobeoordeling .....</i>	55
<b>11.</b>	<b>VERKLARING BESTUUR.....</b>	<b>57</b>

## Voorwoord

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2016. Net als in voorgaande jaren stond onze kerntaak ook in 2016 centraal: het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting van mensen in (financieel) kwetsbare posities. Alles overziende kijken wij met een goed gevoel terug op 2016. Enerzijds vanwege de bereikte resultaten. Anderzijds omdat wij hierin zijn geslaagd binnen de context van een alsmaar complexer wordende regelgeving geldend voor woningcorporaties.

Wij kijken echter ook met vertrouwen richting toekomst. Een toekomst die wij in willen gaan langs de zes thema's uit ons nieuwe strategische plan "Wonen met Lokale kracht". Onze portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2017-2026 bieden een goede (financiële) basis om onze kerntaak ook in de toekomst met veel energie te kunnen blijven uitvoeren.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2016 bij Wonen Wittem bereikt is 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. BESTUURSVERSLAG

## 1.1. Veranderingen in het verantwoordingslandschap

Verantwoordingslandschap: *“veel (nieuwe) regelgeving en spelregels zorgen voor veel druk en aanpassingen ten opzichte van het verleden”.*

Het voorbije jaar 2016 maar ook het komend jaar zijn ‘drukke’ jaren als het gaat om veranderingen in het verantwoordingslandschap. De Woningwet, het handboek modelmatig waarderen, de gewijzigde jaarverslagleggingsrichtlijn RJ645, regels met betrekking tot DAEB – niet-DAEB: zomaar enkele voorbeelden van (nieuwe) regelgeving die bij woningcorporaties, en ook bij Wonen Wittem, zorgen voor veel druk en aanpassingen in de manier van onze verantwoording inclusief de bijbehorende uitwerking en inrichting ten opzichte van het verleden. Een ontwikkeling qua verantwoording die beoogt bij te dragen aan verdere transparantie en professionalisering van de sector.

## 1.2. Gewijzigde jaarverslaglegging vanaf boekjaar 2016



De belangrijkste wijziging betreft de verplichte waardering van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde. Toegelaten instellingen, dus ook Wonen Wittem, mogen hun vastgoed vanaf boekjaar 2016 niet langer waarderen op kostprijs of bedrijfswaarde. In boekjaar 2015 waardeerde Wonen Wittem het vastgoed nog op bedrijfswaarde. Naast de verplichte overgang op marktwaarde krijgen woningcorporaties bij het opstellen van de jaarrekening 2016 nog met een aantal wijzigingen te maken. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder aangegeven.

- Waarde mutaties als gevolg van schommelingen in de marktwaarde moeten in het jaarresultaat worden verwerkt als ‘niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Er is geen sprake meer van afschrijvingen op vastgoed in exploitatie.
- Voor de bepaling van de marktwaarde moet het bezit worden ingedeeld in zogenaamde waarderingscomplexen. Dit is een ander begrip dan de complexen zoals voorheen opgenomen in de RJ645. Dit betekent dat de indeling van het bezit in de jaarrekening 2016 kan wijzigen ten opzichte van de jaarrekening 2015.
- De woningcorporatie moet onder het eigen vermogen een ‘herwaarderingsreserve’ opnemen voor het verschil tussen boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (let op: dus niet de bedrijfswaarde) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.
- In de toelichting op de jaarrekening moeten woningcorporaties (ook) de bedrijfswaarde (blijven) vermelden zoals die jaarlijks een het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt.
- De waardering tegen marktwaarde leidt tot een (forse) toename van het eigen vermogen van woningcorporaties. Zo ook bij Wonen Wittem. Elders in dit bestuursverslag geven wij een (verplichte) beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie.



- De winst- en verliesrekening moeten met ingang van boekjaar van boekjaar 2016 volgens het functionele model worden opgesteld. Tot en met boekjaar 2015 hanteerde Wonen Wittem het ( niet langer meer toegestane) categorale model.
- Het kastroomoverzicht moet worden opgesteld volgens de directe methode. De indirecte methode, die Wonen Wittem overigens ook al in 2016 niet meer toepaste, is niet langer toegestaan.

Het moge duidelijke zijn dat deze wijzigingen een enorme impact hebben op de jaarverslaglegging van alle woningcorporaties en ook Wonen Wittem. Temeer daar de overgang naar marktwaarde als een zogenaamde ‘stelselwijziging’ moet worden beschouwd die retrospectief (met terugwerkende kracht) in de jaarrekening 2016 moet worden verwerkt. Feitelijk betekent dit dat:

- herrekening moet plaatsvinden van het eigen vermogen aan het einde van boekjaar 2015 op basis van de gewijzigde grondslagen (onder andere de waardering op marktwaarde);
- het verschil tussen het eigen vermogen aan het einde van boekjaar 2015 vóór en ná herrekening verwerkt moet worden als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen aan het begin van boekjaar 2016;
- de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening 2015 moeten worden aangepast in die zin dat geen afschrijving meer plaatsvindt op vastgoed in 2015 en de waarde mutatie als gevolg van de waardering op marktwaarde in 2015 in het resultaat van 2015 wordt verwerkt.

Om de stelselwijziging door te kunnen voeren is het dus nodig inzicht te hebben in de marktwaarde op 1 januari 2015, 31 december 2015 én 31 december 2016.

Voor Wonen Wittem komt daarbij dat voor de bepaling van de marktwaarde gebruik moet worden gemaakt van de zogenaamde ‘full-variant’. Deze verplichting vloeit voort uit het feit dat het bezit van Wonen Wittem in een zogenaamd krimpgebied ligt en bepaling van de marktwaarde via de ‘basis-variant’ volgens het Ministerie mogelijk niet de werkelijke marktwaarde in verhuurde staat weergeeft. Deze verplichting werd overigens pas aan het einde van 2016 door het Ministerie kenbaar gemaakt en legde nog eens extra druk op ons proces van de jaarverslaglegging. Temeer daar bij de ‘full-variant’ minimaal 1/3 van het vastgoed door een erkende taxateur moet worden gewaardeerd. Dit in tegenstelling tot de ‘basis-variant’ waarbij voor 100% van het bezit gebruik kan worden gemaakt van een basishandboek. Al deze ingrijpende wijzigingen zijn (tijdig) verwerkt in de jaarrekening 2016 en het bijbehorende volkshuisvestingsverslag 2016.

### **1.3. Woningwet 2015**

#### Statuten en diverse reglementen zijn in 2016 allen geactualiseerd



Door de invoering van de nieuwe Woningwet en vernieuwde Governancecode woningcorporaties is het noodzakelijk de statuten en diverse andere reglementen en regelingen van Wonen Wittem hierop aan te passen.

De statutenwijzigingen hebben wij reeds in 2015 voor vereiste goedkeuring aangeboden aan de ILT. Op 12 januari 2016 zijn de gewijzigde statuten (gebaseerd op de AEDES/VTW modelstatuten) goedgekeurd door de ILT. Overigens is de verwachting dat door de begin 2017 geaccordeerde ‘Veegwet’, lees diverse aanpassingen van de Woningwet ingaande 1 juli 2017, de statuten opnieuw

moeten worden aangepast. Afgestemd op de gewijzigde statuten zijn in 2016 ook de reglementen van het Bestuur (2 maart 2016) en de RvC aangepast en goedgekeurd.

Op basis van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om uiterlijk per 1 januari 2017 te beschikken over een goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Op 20 juli 2016 heeft de Raad van Commissarissen het concept reglement goedgekeurd. Wij hebben vervolgens dit (nieuwe) reglement inclusief de vereiste bijlagen op 29 juli 2016 ter goedkeuring voorgelegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Bij brief van 29 september heeft de Aw goedkeuring verleend aan het ingediende reglement. Door de aangenomen 'Veegwet' (zie hiervoor) moeten woningcorporaties hun financieel reglement overigens weer op enkele onderdelen aanpassen. Daarbij kan overigens gebruik worden gemaakt van een standaard addendum dat woningcorporaties ter goedkeuring kunnen voorleggen aan de Aw.

Door de aanpassingen in voornoemde documenten, maar ook door enkele doorgevoerde organisatiewijzigingen was het ook noodzakelijk de vigerende procuratie- en delegatieregeling hierop aan te passen. De aangepaste regeling is op 14 december 2016 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Op 22 juli 2016 hebben Aedes en de VTW handreikingen voor de implementatie van het reglement financieel beleid en beheer gepubliceerd. Hierbij horen ook concept modellen voor drie statuten (treasurystatuut, investeringsstatuut, verbindingenstatuut) die corporaties naar eigen inzicht kunnen gebruiken. Zodra de concept modellen (na consultatie) definitief worden, zullen wij pas bekijken in hoeverre aanpassing van onze eigen drie statuten noodzakelijk is.

#### Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties



De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht op alle toegelaten instellingen (woningcorporaties). De Aw beoordeelt het financiële en volkshuisvestelijke beleid, het beheer en de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen.

In november 2016 hebben wij de oordeelsbrief 2016 ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De integrale beoordeling door de Aw kent twee aandachtspunten:

- enerzijds het feit dat de accountant in zijn verslag over 2015 niet heeft kunnen vaststellen of de berekening van de marktwaarde aansluit bij de regels van de dVi;
- anderzijds, en in het verlengde van de eerdere opmerking in de oordeelsbrief 2015, aandacht voor onze relatief hoge netto bedrijfslasten ten opzichte van het sectorgemiddelde.

Overigens zijn deze aandachtspunten geen aanleiding voor enige interventie door de Aw.

Het eerste aandachtspunt is een corporatie breed aandachtspunt en vloeit voort uit het feit dat onze accountant Deloitte op dit punt, in algemene zin en dus niet verwijtbaar richting Wonen Witten, ten tijde van de controle nog te weinig informatie had om een oordeel te geven. Derhalve was sprake van een 'over-all' oordeelsonthouding van Deloitte op dit onderdeel.

Ten aanzien van het tweede aandachtspunt heeft Wonen Wittem de Aw geïnformeerd over de maatregelen, waartoe einde 2015 is besloten en die met ingang van 2016, maar vooral vanaf 2017, moeten leiden tot diverse besparingen op de netto bedrijfslasten. Daarbij moet worden aangetekend dat het effect van besparingen in toenemende mate wordt “tenietgedaan” door extra kosten voortvloeiend uit wijzigingen in wet- en regelgeving. De extra kosten verbonden aan de verplichte waardering van het vastgoed op basis van marktwaarde vanaf 2016, is hier een treffend voorbeeld van. In de oordeelsbrief van 2016 zegt de Aw de ontwikkeling van de bedrijfslasten de komende jaren met aandacht te blijven volgen.

Overigens is het Bestuur van mening dat geen sprake is van onnodige aantasting en mogelijk (structureel) weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen. Gegeven de schaalgrootte werkt Wonen Wittem kostenefficiënt.

Tijdens de pre-audit bespreking in november 2015 heeft onze accountant Deloitte geadviseerd een frauderisicoanalyse uit te voeren. Op 29 december 2015 hebben wij van Deloitte een checklist ontvangen voor het uitvoeren van deze analyse. In het vierde kwartaal van 2016 hebben wij de gevraagde analyse met behulp van de checklist uitgevoerd en op 14 december 2016 vastgesteld in het Bestuur. Naar aanleiding van een vraag van de Aw hierover, hebben wij de Aw geïnformeerd over de uitvoering van deze analyse. Overigens gaf de analyse geen hoge/verhoogde frauderisico's te zien en was er evenmin aanleiding voor het nemen van additionele maatregelen op dit vlak.

#### Marktwaarde versus bedrijfswaarde: marktwaarde hoger maar nooit realiseerbaar!



De overgang naar de verplichte waardering van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde met ingang van het boekjaar 2016 leidt tot een aanzienlijke stijging van het eigen vermogen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat de financiële armslag van Wonen Wittem is toegenomen door de gewijzigde waarderingswijze. Dit is natuurlijk niet zo. De rijkdom wordt immers bepaald door de echte verdien capaciteit van ons vastgoed in onze ‘echte buitenwereld’.

Een verandering in de waarderingswijze van bedrijfswaarde naar marktwaarde en de wijze waarop dit in de jaarrekening moet worden vertaald (de ‘binnenwereld’) maakt ons als corporatie dan ook absoluut niet rijker!

De verplichte overgang van bedrijfswaarde (gehanteerd tot en met boekjaar 2015) naar marktwaarde in verhuurde staat (vanaf boekjaar 2016) zou de indruk kunnen wekken dat Wonen Wittem het beleidsmatig uitgangspunt dat wij vastgoed exploiteren op basis van expliciete volkshuisvestelijke overwegingen, loslaat en kiest voor een marktconforme exploitatie. Dit is absoluut niet het geval! Onze stakeholders hoeven zich dan ook geen zorgen te maken over de continuïteit van onze volkshuisvestelijke bijdrage in ons werkgebied. In dat kader moet ook worden gewaakt voor onrealistische verwachting over sterk toegenomen financiële ruimte om nieuwe investering te doen.

Bij de vergelijking tussen de ‘oude’ waardering op bedrijfswaarde en de ‘nieuwe’ waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat, is het goed om te weten dat de marktwaarde is gebaseerd op een marktconforme (lees vooral commerciële) exploitatie en géén rekening houdt

met de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling van corporaties en dus ook die van Wonen Wittem. Hierdoor onderkent de marktwaarde onder andere niet dat Wonen Wittem:

- omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt;
- omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom dus in beginsel kiest voor dóór exploiteren, ook bij mutatie; bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat is het daar en tegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij dóór exploiteren).

Feitelijk is door (onder andere) deze twee genoemde niet marktconforme gedraging van woningcorporaties sprake van een 'vermogensbeklemming'. Het is dan ook niet voor niets dat richting WSW (onder andere ten behoeve van de beoordeling van de solvabiliteit en schuldpositie i.c. de 'loan to value') ook vanaf boekjaar 2016 nog steeds de 'oude' waardering op bedrijfswaarde moet worden verstrekt.

In het hierna volgend schema is het verschil tussen de 'nieuwe' marktwaarde en de 'oude' bedrijfswaarde aangegeven alsmede onze werkelijke additionele investeringscapaciteit.

<b>"Ons verhaal bij de marktwaarde ultimo 2016"</b>	<b>Waarde</b>	<b>Eigen vermogen</b>
<b>1. Gepresenteerde marktwaarde / eigen vermogen</b>	<b>€ 43.716.286</b>	<b>€ 31.403.169</b>
Af: volkshuisvestelijke vermogensbestemming ('vermogensbeklemming').		
• Uitgangspunt doorexpluiten bij mutatie (vanwege beschikbaarheid)	€ -9.439.319	€ -9.439.319
• Niet marktconforme streefhuur (vanwege betaalbaarheid)	€ -849.075	€ -849.075
<b>2. Waarde /eigen vermogen minus volkshuisvestelijke bestemming</b>	<b>€ 33.427.892</b>	<b>€ 21.114.775</b>
Af: bedrijfsmatige vermogensbestemming		
• Niet marktconforme onderhouds- en overige (beheers)kosten	€ -7.249.807	€ -7.249.807
<b>3. Bedrijfswaarde / verwacht eigen vermogen</b>	<b>€ 25.998.085</b>	<b>€ 13.684.968</b>
Om het werkelijke vrije vermogen als indicator voor de additionele investeringscapaciteit te bepalen, moet het eigen vermogen ad € 14,2 miljoen nog worden verminderd met de bij het risicoprofiel benodigde vermogensbuffer.		

#### Volkshuisvestelijke vermogensbestemming

In kwalitatieve zin is de vermogensbeklemming ten gevolge van onze volkshuisvestelijke doelstelling hiervoor toegelicht. Met betrekking tot het uitgangspunt 'doorexpluiten bij mutatie' baseren wij ons op navolgende drie punten.

- Het in 2014, door E,tíl uitgevoerd onderzoek naar de woningmarktkenmerken in de gemeente Gulpen-Wittem. Dit onderzoek laat duidelijk zien dat er (zelfs bij de destijds nog veronderstelde sterkere krimp) een behoefte is aan additionele sociale huurwoningen.
- De in 2016 vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Ook in deze visie is aangegeven dat nog steeds sprake is van een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen. Een vraag waaraan, gelet op de krimp, overigens moet worden voldaan binnen de bestaande woningvoorraad.
- Het aantal inschrijvingen op vrijkomende woningen in ons woningbezit.

Met betrekking tot onze niet marktconforme streefhuren baseren wij ons op de volgende punten:

- onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 35.739 (prijspeil 2016);
- het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor meerpersoonshuishoudens.

#### Bedrijfsmatige vermogensbestemming

Aan het begin van dit bestuursverslag is het al aangegeven: het verantwoordingslandschap van woningcorporaties wordt gekenmerkt door veel (nieuwe) regelgeving en spelregels die zorgen voor veel druk en aanpassingen ten opzichte van het verleden. 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. Zoals eerder vermeld hebben wij einde 2015 tot maatregelen besloten die met ingang van 2016, maar vooral vanaf 2017, moeten leiden tot diverse besparingen op de netto 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 kunnen reduceren van onze bedrijfslasten.

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt ‘doorexploiteren bij mutatie’ leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning (2015: € 1.841 per vhe) laat de Aedes benchmark 2016 overigens zien dat deze iets onder het sectorgemiddelde liggen (2015: € 2.022 per vhe). Deze beide bedragen, alsmede onze reële instandhoudingskosten opgenomen in de jaarrekening 2016, liggen hoger dan de waardering op marktwaarde gemiddeld veronderstelt (2016: € 1.405 tot € 1.792 per vhe). Voorts houdt de waardering op marktwaarde onvoldoende rekening met de gemaakte duurzaamheidsafspraken voor de corporatiesector als geheel (gemiddeld energielabel B in 2020) en onze specifieke duurzaamheidsagenda tot 2026.

Totale instandhoudingskosten per verhuureenheid (vhe)				
Soort onderhoud	Wonen Witterm		Gemiddelde corporaties (Cf. Aedes benchmark 2016)	Marktwaarde 2016 (scenario dóór exploiteren, waarden afh. van type woning en bouwjaar)
	Cf. Aedes Benchmark 2016	Jaarrekening 2016 o.b.v. 460 vhe*		
Reparatie onderhoud	237	342 (157.475)	337	787 tot 969
Planmatig onderhoud (incl. energetische maatregelen)	1.113	1.137 (523.059)	935	
Mutatieonderhoud	117	191 (87.704)	204	618 tot 823
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>1.467</b>	<b>1.670 (768.238)</b>	<b>1.476</b>	<b>1.405 tot 1.792</b>
Verbetering	374	243 (111.888)	546	-
<b>Totaal instandhouding</b>	<b>1.841</b>	<b>1.913 (880.126)</b>	<b>2.022</b>	<b>1.405 tot 1.792</b>

\* Tussen haakjes zijn de totale lasten onderhoud exclusief toegerekende personeelslasten vermeld

### Noodzakelijke vermogensbuffer

Wonen Wittem acht het noodzakelijk een additionele vermogensbuffer aan te houden. Deze komt onder andere voort uit de volgende zaken.

- Een noodzakelijke liquiditeitsbuffer die door Wonen Wittem is gesteld op minimaal € 300.000.
- De (lagere) werkelijke omvang van de leningen die WSW eventueel daadwerkelijk borgt vanwege 'business risks'-overwegingen.
- Het feit dat wij veiligheidshalve voor de financiële ratio's die het WSW kent niet de grenswaarden willen opzoeken.
- Financieringsrisico's met betrekking tot investeringsopgaven en herfinancieringen van leningen (afwijkingen ten opzichte van verwachte parameters). Conform de meerjarenbegroting 2017-2021 is sprake van een flinke (her)financieringsopgave van in totaal 8,1 miljoen voor de jaren 2017 tot en met 2021.
- Onrendabele delen van voorgenomen investeringen.

### Vrij Eigen Vermogen als indicator voor investeringscapaciteit

Het hier vermelde eigen vermogen op basis van de bedrijfswaarde moet niet worden verwisseld met de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporatie (IBW) die de Minister jaarlijks per corporatie vaststelt en meedeelt aan gemeente en huurdersorganisatie voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. De IBW betreft de investeringsruimte die er is om leningen aan te trekken zonder dat één van de vijf financiële WSW ratio's de grenswaarde over- cq. onderschrijdt die het WSW per ratio hanteert. Op basis van de eind 2015 ingediende (dPi) prognosecijfers voor de periode 2016-2020 heeft de Minister in 2016 voor Wonen Wittem ten opzichte van die prognosecijfers de volgende IBW voor 2017 en verder vastgesteld:

- investeringen in nieuwbouw: € 10,9 miljoen;
- investeringen in renovatie/duurzaamheid: € 5,98 miljoen;
- structurele huurverlaging/huurmatiging: € 0,11 miljoen.

Let op: de IBW geeft aan wat maximaal mogelijk is indien alle ruimte uitsluitend aan één categorie wordt besteed. De genoemde bedragen zijn dus niet optelbaar. Daarnaast geeft de IBW geen inzicht in het beste moment van besteding. Als de IBW geheel zou worden gebruikt in 2017 is de ruimte voor alle jaren daarna afwezig dan wel aanmerkelijk minder groot.

De IBW wijkt af van het hier vermelde eigen vermogen op basis van de bedrijfswaarde. Dit hangt samen met de hiervoor genoemde noodzakelijke vermogensbuffer.

## **1.4. Actualisatie strategische visie**

*"Onze strategische visie en bijbehorende portefeuilleplan zijn in 2016 geactualiseerd; verdere uitwerking op complexniveau in 2017."*



De laatste maanden van 2015 is hard gewerkt aan het actualiseren van het vigerend strategisch plan van Wonen Wittem (looptijd 2012 tot 2016). In het nieuwe plan "Wonen met Lokale kracht", door de RvC goedgekeurd op 2-3-2016 zijn 6 strategische thema's benoemd alsmede, per thema, bijbehorende strategische uitgangspunten voor de jaren 2016-2019.

Op basis van het nieuwe strategisch plan is in 2016 onze portefeuillestrategie (de zogenaamde “wensportefeuille”) met onze vastgoedopgave voor de komende 10 jaar in beeld gebracht. Deze wensportefeuille is door de RvC goedgekeurd op 9-11-2016. Meer informatie over het nieuwe strategisch plan én de bijbehorende wensportefeuille vindt u in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag 2016.

Overigens is een blijft onze missie 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”*.

### 1.5. Governancecode woningcorporaties 2015



In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (“de nieuwe woningwet”) is vastgelegd waaraan de corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan. De vernieuwde Governancecode woningcorporaties 2015, die per 1 mei 2015 is ingegaan, is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van Bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen.

Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht zich aan de code te houden. Wonen Wittem onderschrijft (ook als Lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties 2015 en past deze ook integraal toe. In 2016 is aandacht besteed aan de nog resterende vier openstaande bepalingen te weten de kernwaarden van Wonen Wittem, onze visie op toezicht en besturen, de zelfevaluatie van de RvC én de directe dialoog van de RvC met de belanghebbenden. In hoofdstuk 3 van dit jaarverslag 2016 vindt u meer informatie over de invulling van diverse governance aspecten bij Wonen Wittem in het afgelopen boekjaar 2016.

### 1.6. Risicomanagement / WSW risicobeoordeling

Vanuit wet- en regelgeving, maar ook vanuit het oogpunt van een gedegen bedrijfsvoering, is risicomanagement een niet weg te denken aspect waaraan 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 2015 (Bestuur en RvC beheersen de risico’s verbonden aan de activiteiten);
- het WSW beoordelingsmodel (5 financial risks en 24 business risks vragen om faciliteringsvolume vanuit WSW te bepalen);
- de RJ -400 (meer uitgebreide risicoparagraaf vereist).

In hoofdstuk 10 van dit jaarverslag 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.

In het kader van het risicomanagement heeft in september 2016 een heisessie met de RvC plaatsgevonden waarin expliciet aandacht is besteed aan de risicoanalyse. De bevindingen van die sessie zullen in 2017 verder worden uitgewerkt.

Ook is in 2016, in nauw overleg met het WSW, aandacht besteed aan (het beantwoorden van) de 24 business risks vragen van het WSW. Uit de beoordeling op alle 24 business risks door het WSW blijkt dat de meeste risicogebieden bij Wonen Wittem geen hoog risicoprofiel kennen. Daarnaast constateert het WSW dat de groeiambities zoals vastgelegd in ons strategisch plan enkel kunnen worden gerealiseerd met niet-marktversturende maatregelen. Tot slot vraagt het WSW aandacht voor onze (vanwege geringe omvang) relatieve kwetsbaarheid op het personele vlak en benodigde kennis. Meer detailinformatie over de risicobeoordeling door het WSW is eveneens opgenomen in hoofdstuk 10 van het jaarverslag.

### 1.7. Overige beleidsbeslissingen



Naast de hiervoor genoemde zaken heeft in 2016 ook besluitvorming plaatsgevonden op de volgende beleidsmatige terreinen:

- (meerjaren) onderhoudsbegroting 2017-2026 Wonen Wittem;
- (meerjaren) financiële begroting 2017 -2026 Wonen Wittem;
- actualisering meerjarig huurprijsbeleid alsmede vaststelling huurbeleid 2016;
- nieuw aankoopbeleid (goedkeuring RvC op 9-11-2016);
- actualisering bedrijvenlijst voor 2017 (vaststelling Bestuur op 16-11-2016);
- update reglement inzake sloop en ingrijpende renovatie (vaststelling Bestuur op 3-8-2016);
- richtlijn bescherming persoonsgegevens (vaststelling Bestuur op 3-8-2016);
- kernwaarden Wonen Wittem (goedkeuring RvC op 9-11-2016);
- visie op toezicht en besturen (goedkeuring RvC op 24-5-2016).

#### Tot slot

Dit verslag geeft slechts de belangrijkste bestuursbesluiten en zaken uit het afgelopen jaar aan. Het navolgende volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2016 biedt verdere (detail) informatie.

Het Bestuur,

Ir. E.A. Peeters  
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken  
Bestuurder



## 2. ORGANISATIE

### 2.1. Werkgebied en toegelaten instelling

Zoals gepubliceerd in de Staatscourant op 30 augustus 2016 werken corporaties in een bepaalde woningmarktregio. Voor Wonen Wittem is het kernwerkgebied “Limburg” vastgesteld. Het is woningcorporaties verboden om nieuwbouw en aankopen buiten de kernregio te realiseren. Wel kunnen corporaties, in afstemming met gemeenten, om ontheffing van dat verbod vragen.

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 actief in de gemeente Gulpen-Wittem. De activiteiten van Wonen Wittem bestaan voornamelijk uit de exploitatie van woningen voor de sociale huursector.

### 2.2. 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 2016 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

Naam (geboortjaar)	Functie in Bestuur	Aftredend	Beroep	Relevante nevenfuncties
<b>Ir. E.A. Peeters (1961)</b>	Bestuurder - Voorzitter  1e benoeming Bestuur: 28 juni 1995  1e benoeming voorzitter: 16 maart 2005	01-01-2019	Ex consultant / manager financiële dienstverlener	-
<b>A.A.R. Zinken (1969)</b>	Bestuurder  1e benoeming Bestuur: 1 maart 2012	01-01-2020	Vestigingsmanager woningmakelaardij	Penningmeester van Vereniging Ons Limburg (onbezoldigd)

#### *Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2016*

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 anderszins.
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. Bestuurder neemt de externe contacten voor zijn/haar rekening die (het meeste) verbonden zijn/haar portefeuille.

Uitgaande van deze uitgangspunten is de concrete taakverdeling per 1 januari 2016 als volgt.

E.A. Peeters (voorzitter)

- Finance, Risk, Controle 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 bestuursinformatie over taakverdeling, besluitvorming, vergaderingen en vertegenwoordigingsbevoegdheden is te raadplegen op onze website onder “Bestuur en RvC” (zie hoofdlijnen governance).

De honorering van het Bestuur bedroeg in 2016 € 15.647 (2015: € 15.600) per persoon, bruto per jaar (exclusief onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

### **2.3. Organiseringswijzigingen afgerond**

In 2014 is besloten om vanaf 2015 enkele wijzigingen in de organisatie van Wonen Wittem door te voeren:

- aantrekken van een manager Bedrijfsvoering en Strategie (beleidsondersteuning Bestuur en aansturing werkorganisatie);
- vermindering inhuur bij collega corporatie Woonpunt;
- eenduidigere taakverdelingen binnen werkorganisatie;
- vermindering bestuursleden van drie naar twee per 1 januari 2016.

Met het beëindigen van de inhuur bij Woonpunt met betrekking tot het planmatig onderhoud per 1 januari 2017 is ook de laatste nog openstaande organisatiewijziging doorgevoerd. Inmiddels ervaren we in de werkpraktijk de positieve gevolgen van de doorgevoerde wijzigingen.

### **2.4. Personeel**

Einde 2015 hebben wij besloten om de inhuur bij Woonpunt met betrekking tot het planmatig onderhoud per 1 januari 2017 te beëindigen. Daarnaast zijn in het verslagjaar twee medewerkers van MTB Maastricht tijdelijk gedetacheerd bij Wonen Wittem. Deze medewerkers, met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt, hebben werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van het digitaliseren van het archief. Tenslotte zijn in 2016 twee stagiaires van Zuyd Hogeschool actief geweest bij Wonen Wittem. Deze stagiaires waren bezig aan hun vierde en derde jaar van de opleiding Facility Management en hebben onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor oudere huurders om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen en de mogelijkheden van ketensamenwerking voor Wonen Wittem als kleinere woningcorporatie.

Funcatiegroep	Aantal (fte)	Detachering (fte)
Bedrijfsvoering & Strategie	1 (1)	
Financiën & control	1 (1)	
Vastgoed/Techniek	1 (1)	1 (0,33)
Wonen/Bewonerszaken	1 (0,78)	
Secretariaat & Bedrijfsbureau	1 (0,62)	
<b>Totaal</b>	<b>5 (4,40)</b>	<b>1 (0,33)</b>

*Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2016*

## 2.5. 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 Gulpen, Vaals, Simpelveld, Voerendaal en 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. Bovendien draagt dit bij aan de verbetering en optimalisering van het functioneren van de corporatie. Een reglement met regels over samenstelling en werkwijze van de commissie is in gezamenlijk verband opgesteld. Namens Wonen Wittem participeert een huurdersvertegenwoordiger van de Raad van Commissarissen in de klachtencommissie en namens onze huurders een lid van de huurdersvereniging.

### **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. Een bestuurder van Wonen Wittem neemt deel aan het overleg.

### **3. GOVERNANCE**

#### **3.1. 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 governance structuur van Wonen Wittem is in 2016 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 portefeuillevreiding.
- 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 2015 wordt integraal toegepast.
- De Governance principes zijn vastgelegd in documenten als de Statuten van de woningstichting, het Reglement van de Raad van Commissarissen, het Bestuursreglement, het integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Deze documenten zijn te raadplegen op onze website.
- Wijzigingen in de governance structuur en in de naleving van de Governancecode worden vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

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

#### **3.2. Governancecode woningcorporaties 2015**

Door zich te binden aan de Governancecode laten woningcorporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. Wonen Wittem onderschrijft de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties 2015 en past deze ook integraal toe. In 2016 is daarbij specifiek aandacht besteed aan de navolgende zaken.

##### Kernwaarden

Wonen Wittem werkt vanuit vier kernwaarden, welke in 2016 expliciet zijn vastgelegd. Deze waarden (maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht) geven een beeld van de organisatiefilosofie, van hoe wij met elkaar willen omgaan. De kernwaarden van Wonen Wittem zijn goedgekeurd door de RvC op 9 november 2016 en gepubliceerd op onze website.

##### Visie op toezicht en besturen

In aansluiting met de Governancecode Woningcorporaties 2015 hebben RvC en Bestuur van Wonen Wittem een visie op toezicht en besturen. Zo heeft de RvC tot taak toezicht te houden op het functioneren van het Bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Wonen Wittem. Dit 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.

Daarnaast is het Bestuur belast met het besturen van de organisatie. Het werkt vanuit een heldere missie en een toekomstgerichte visie. Het formuleert op basis hiervan de doelstellingen en heeft de verantwoordelijkheid deze te realiseren. Het Bestuur zet daartoe de strategie uit, bepaalt het beleid en ziet toe op de uitvoering hiervan. Het is verantwoordelijk voor de resultaten van Wonen Wittem. De visie op toezicht en besturen is goedgekeurd door de RvC op 24 mei 2016 en gepubliceerd op onze website.

#### Zelfevaluatie RvC

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat in principe jaarlijks. In 2016 heeft deze evaluatie in mei plaatsgevonden, voor het eerst onder onafhankelijke externe begeleiding. In deze evaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het Bestuur van de stichting. Naast de algehele conclusie dat de RvC adequaat als team functioneert en er voldoende diversiteit en kwaliteiten binnen het team aanwezig zijn, zijn de volgende aandachtspunten uit de evaluatie naar voren gekomen:

- meer aandacht voor ontwikkeling van kennis op het gebied van volkshuisvestelijke thema's en bouwkundige aangelegenheden (o.a. vastgoedontwikkeling);
- duidelijke profilering ten opzichte van Bestuur;
- verbeteren tijdigheid van informatievoorziening;
- verbeteren van de externe gerichtheid en zichtbaarheid richting externe stakeholders;
- documenteren van risicoanalyses;
- herziening vergaderschema.

De bovenstaande punten worden door de RvC opgepakt, waar nodig in samenspraak met het Bestuur en externe partijen.

#### Directe communicatie RvC met belanghebbenden

De RvC laat zich door het Bestuur 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. Daarnaast vinden er diverse overleggen plaats met de huurdersvereniging. Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de twee commissarissen die namens de huurders zijn benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere het huurprijsbeleid, de visitatie, de samenstelling van het Bestuur van de vereniging en de verhuurprocedure.

### **3.3. Permanente Educatie (PE) Punten**

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties, gerekend over een periode van drie kalenderjaren vanaf 2015 (dus tot 1 januari 2018), 108 PE-punten dienen te behalen. Er gelden voor deze periode geen minimum te behalen punten per jaar. De PE verplichtingen zullen in 2018 worden geëvalueerd.

Tot en met 2016 hebben de bestuurders van Wonen Wittem het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	PE-punten	Toelichting
Ir. E.A. Peeters	49	-
A.A.R. Zinken	57	-

**PE-punten Bestuur Wonen Wittem tot en met 2016**

Eind 2015 is door Wonen Wittem bij Aedes het verzoek ingediend om in aanmerking te komen voor een verlichte PE-plicht geldend voor gedefinieerde “kleine corporaties”. Aedes heeft dit verzoek voorgelegd aan de PE-begeleidingscommissie en vervolgens besproken in het Aedesbestuur. Het Aedesbestuur heeft besloten om ons verzoek te honoreren. Dit betekent dat de individuele bestuursleden, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in drie jaar dienen te behalen.

**3.4. 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.

In 2016 heeft het Bestuur vier keer met de Huurdersvereniging overleg gevoerd. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 7.1 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.

Uiteraard heeft ook periodiek overleg plaatsgevonden met de gemeente Gulpen-Wittem. Onderwerpen van gesprek waren onder andere: actualisering van de prestatieafspraken en ons uitgebrachte bod voor 2017 in dat kader, lopende en toekomstige projecten, de taakstelling en huisvesting van statushouders, de visitatie 2011-2014 alsmede de strategische visie 2016-2019.

Daarnaast neemt Wonen Wittem ook actief deel aan het Multi Disciplinair Overleg (MDO). Doel van dit overleg, welke 1x in de zes weken plaatsvindt, is om sociale problemen in gezamenlijkheid aan te pakken en op te lossen. Naast ons zijn hierin ook de gemeente Gulpen-Wittem, Politie, Trajekt, Mondriaan, Pentasz, Woningstichting Gulpen en Woonpunt vertegenwoordigd.

Tot slot heeft in 2016 ook overleg plaatsgevonden met de zorgverleners Meander en Sevagram. Dit overleg ging in het algemeen over de bij Wonen Wittem gehuurde huisvesting en ontmoetingsruimten en in het bijzonder over het bestrijden van eenzaamheid bij met name oudere huurders.

### **3.5. Integriteit**

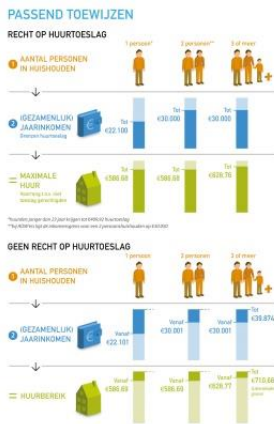
Wonen Wittem heeft in 2010 het beleidskader inzake integriteit vastgesteld. De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officers hebben over het verslagjaar 2016 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitschendingen. Ook de, conform de klokkenluidersregeling, benoemde externe vertrouwenspersoon heeft over het verslagjaar 2016 géén meldingen ontvangen van vermoedens van een misstand binnen Wonen Wittem.

### **3.6. Rapportage klokkenluidersregeling**

In het kader van de Klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, Mr. S.P. Claessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 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.

## 4. DE NIEUWE WONINGWET

### 4.1. Inperking werkdomein en passend toewijzen



De Woningwet 2015 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 € 35.739 (prijspeil 2016). Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2016: € 710,68). 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 (2016: € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor meerpersoonshuishoudens).

Ook in 2016 voldoet Wonen Witterm (ruimschoots) aan de gestelde regels.

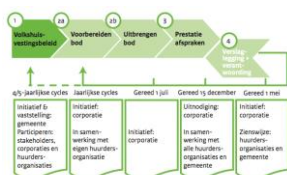
### 4.2. Scheiding DAEB / niet-DAEB: verlicht regime



De Woningwet verplicht corporaties hun DAEB en niet-DAEB activiteiten te scheiden. De niet DAEB activiteiten van Wonen Witterm waren ultimo 2015 beperkt tot één woning met een huur boven de zogeheten liberalisatiegrens. Deze woning is in 2016 getransformeerd naar DAEB bezit, zodat Wonen Witterm ultimo 2016 enkel nog DAEB activiteiten kent.

Conform het beoordelingskader voor de scheiding DAEB en niet DAEB komt Wonen Witterm in aanmerking voor het verlicht regime als scheidingsvorm. De verklaring om in aanmerking te komen voor dit verlicht regime is ultimo 2016 ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Omdat Wonen Witterm nu geen niet-DAEB activiteiten kent én ook niet van plan is om in de toekomst nieuwe niet DAEB-activiteiten te ontplooiën, kon Wonen Witterm bij het indienen volstaan met alleen een bestuursverklaring dienaangaande als bijlage.

### 4.3. Prestatieafspraken: wachten op actuele lokale woonvisie



Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie. In het kader van de prestatieafspraken zijn wij verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een 'bod' uit te brengen.



Het corporatie 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 prestatieafspraken voor het komende jaar. Wij hebben dit bod op 1 juni 2016 besproken met onze huurdersorganisatie en einde juni 2016 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem in het kader van de te maken prestatieafspraken voor 2017 en verder. Bij gebrek aan een actuele woonvisie zoals bedoeld in de Woningwet heeft de gemeente in 2016 met alle in Gulpen-Wittem actieve corporaties afgesproken om bestaande afspraken te continueren. Naar verwachting zal de gemeente in overleg met diverse partijen, waaronder de woningcorporaties, in 2017 de lokale woonvisie actualiseren. Als dan worden ook pas nieuwe prestatieafspraken gemaakt.

#### **4.4. Marktwaarde**

In het bestuursverslag is nader ingegaan op enkele belangrijke wijzigingen in de verslaglegging voortvloeiend uit de verplichte waardering van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat vanaf boekjaar 2016. Meer specifiek gaat het bestuursverslag daarbij nader in op de vergelijking van de 'oude' waardering op bedrijfswaarde en de 'nieuwe' waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Wat deze wijzigingen voor Wonen Wittem in financiële zin concreet betekenen wordt nader toegelicht in de jaarrekening. Daarbij is het belangrijk te weten dat de overgang naar waardering op marktwaarde in verhuurde staat als een stelselwijziging vanaf 1 januari 2015 moet worden doorgevoerd.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op:

- het proces dat gevolgd is om de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2016 te bepalen inclusief de daarbij gehanteerde vrijheidsgraden;
- het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2015 (zoals opgegeven in de dVi 2015) en die ultimo 2016 (zoals bepaald en gebruikt in de jaarrekening 2016).

##### Proces bepaling marktwaarde ultimo 2016

De overgang naar marktwaarde is ingegeven door de aanbeveling van de parlementaire enquête woningcorporaties om de controleerbaarheid en transparantie binnen de corporatiesector te vergroten. Onder andere door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten en beperking van de te gebruiken waarde begrippen. Hieraan is invulling gegeven door (onder andere) het begrip marktwaarde. Een bekend en objectief begrip dat aansluit bij andere vastgoedsectoren. Voor de bepaling van de marktwaarde kan daarbij gebruik worden gemaakt het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" dat jaarlijks wordt gevalideerd en geactualiseerd. In dit handboek worden twee benaderingen onderscheiden: de basisversie en de full versie. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De full-versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met verplichte ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen en deze waarde in te zetten bij bijvoorbeeld vastgoedsturing (waarvoor de basisversie niet geschikt is).

In tegenstelling tot het boekjaar 2015 stelt het Handboek het gebruik van de full-versie in boekjaar 2016 verplicht voor de situatie dat de huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebieden, gecombineerd met de huursom van studentenwoningen en extramurale zorgwoningen (atypisch vastgoed), meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt. Deze verplichting, die ook voor Wonen Wittem van toepassing is, vloeit voort uit gesignaleerde onbetrouwbaarheden in het boekjaar 2015 bij gebruikmaking van de basisversie bij atypisch vastgoed en atypische locaties.

In boekjaar 2015 heeft Wonen Wittem de basisversie gebruikt voor de bepaling van de marktwaarde. Voor boekjaar 2016 is dit gelet op de atypische locatie waarin onze woningen liggen (gemeente Gulpen-Wittem is aangeduid als krimpgebied) niet meer mogelijk en moeten wij gebruik maken van de full versie van het Handboek. Daarbij is het uitgangspunt dat minimaal eens per drie jaar al het vastgoed getaxeerd wordt (met externe bezichtiging en nieuwe parameterinschattingen door een externe taxateur). Wonen Wittem heeft daarbij gekozen voor de zogenaamde “jaarlijkse 1/3” variant die het Handboek biedt aan corporaties met sec reguliere wooneenheden:

- elk jaar een full-waardering van één derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden en het overige twee derde deel via een aannemelijkheidstoets / taxatie-update en bijbehorende verklaring van de taxateur.

De bepaling van de marktwaarde ultimo 2016 bij Wonen Wittem wordt gekenmerkt door de volgende aanpak.

- De wijze waarop de basis(complex)gegevens voor de bepaling van de marktwaarde zijn verzameld (inclusief vermelding van bron), gecontroleerd en uiteindelijk als input voor de rekenmodule (zie hierna) zijn gereedgemaakt, is gedocumenteerd in gedetailleerde processchema's. Met betrekking tot het basisgegeven “gebruiksoppervlakte”(GBO) beschikt Wonen Wittem voor haar woningbezit over NEN2580 meetrapporten.
- De indeling van complexen ten behoeve van de bepaling van de marktwaarde (de zogenaamde “waarderingscomplexen”) is, in overleg met de taxateur, identiek gehouden aan de administratieve complexen die Wonen Wittem nu al kent.
- Wonen Wittem maakt voor de berekening van de marktwaarde, op basis van ingeladen basisgegevens, gebruik van het gevalideerde softwarepakket FMP (versie 6.16 Service Release 1).
- Bij toepassing van de full-versie van het handboek is het mogelijk om bij twaalf normen /parameters af te wijken van de standaard waarden die het Handboek voorschrijft (de zogenaamde “vrijheidsgraden”). Wonen Wittem wijkt bij 2 parameters af van de standaardwaarde:
  - de leegwaardestijging; in tegenstelling tot de standaardwaarde ontleend aan de WOZ waarde per provincie(3,8%) gaat Wonen Wittem, in overleg met de taxateur, uit van een leegwaardestijging van 5,2% die het CBS voor 2016 aangeeft;
  - de disconteringsvoet; het handboek gaat in 2016 uit van een krimppopslag van 2%. Wonen Wittem gaat, in overleg met de taxateur, uit van een lagere opslag namelijk 1%. Wij baseren dit op de lagere, dan eerder voorziene krimp in ons werkgebied (zie onder andere het E,til rapport “Woningmarktkenmerken Gulpen-Wittem” uit juni 2014 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld in oktober 2016); voor de goede orde zij vermeld dat het Handboek voor 2015 géén krimppopslag in de disconteringsvoet kende.

- Voor de full-waardering van 1/3 het woningbezit door de taxateur zijn, in overleg met de taxateur, 14 complexen geselecteerd (217 woningen) die, qua bouwjaar, type woning en locatie, als 1/3 representatief wordt geacht te zijn voor het gehele woningbezit van Wonen Wittem (47 complexen met totaal 452 verhuureenheden).
- De waardering op basis van de full-versie van het Handboek vereist de inschakeling van een externe taxateur. Wonen Wittem heeft hiervoor de heren ir. drs. J.J. Amkreutz (taxatie) en M.J.J. van Rijt (validatie van taxaties) ingeschakeld. Voor de taxatie (offerte, opdracht, uitvoering, rapportage) en de aannemelijkheidsverklaring zijn uiteraard de hiervoor geldende voorschriften uit het Handboek gevolgd.

#### Marktwaarde ultimo 2015 versus ultimo 2016

Op basis van de hiervoor omschreven aanpak is de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2016 van Wonen Wittem vastgesteld op € 43.716.286. Ultimo 2015 bedroeg de marktwaarde, zoals opgegeven in de dVi 2015 iets meer, namelijk € 44.066.117.

Hoewel op portefeulleniveau de marktwaarde ultimo 2016 nagenoeg gelijk is aan de waarde ultimo 2015, is dit op complexniveau zeker niet het geval. Op complexniveau zijn doorgaans afwijkingen zichtbaar van -10% tot +10% ten opzichte van de waarde ultimo 2015. Deze afwijkingen ten opzichte van 2015 zijn grosso modo verklaarbaar door de volgende oorzaken:

- In 2015 werd voor de marktwaarde uitgegaan van een generieke mutatiegraad van 7,9% (gemiddelde mutatiegraad 2011-2015 voor hele bezit). In 2016 is, in overleg met de taxateur, de generieke mutatiegraad gesplit in 3 mutatiegraden afhankelijk van het type woning:
  - a. 14% voor meergezins (flat)woningen;
  - b. 8,4% voor levensloopbestendige woningen;
  - c. 5,1% voor eengezinswoningen.
 Deze indeling doet meer recht aan de werkelijke mutatieverschillen die optreden bij elk type. Voor type a. en b. heeft de nuancering in mutatiegraad een verhogend effect op de marktwaarde ten opzichte van waarde ultimo 2015. Voor type c. treedt daarentegen een verlagend effect op. Een en ander hangt samen met een verhoging van de huur bij mutatie naar een hogere streefhuur waarvan het Handboek uitgaat.
- In 2015 was in de disconteringsvoet voor het contant maken van toekomstige kasstromen géén opslag voor krimp opgenomen. In 2016 hanteert het Handboek voor krimpgebieden een standaard opslag van 2%. Wonen Wittem gebruikt, zoals eerder aangegeven, een lagere opslag van 1%. Dit is echter nog 1% meer dan de nihil opslag in 2015. Deze 1% hogere 'krimp' opslag heeft een verlagend effect op de marktwaarde ten opzichte van de marktwaarde 2015.
- Daarnaast is sprake van overige oorzaken voornamelijk voortvloeiend uit geactualiseerde parameters in het handboek 2016.

## 5. VASTGOED

### 5.1. Woningbezit

Het woningbezit van Wonen Wittem bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen. De woningen liggen verspreid over zeven kerkdorpen, zijnde Mechelen, Epen, Eys, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken, in de voormalige gemeente Wittem. In het verslagjaar waren woongelegenheden, maatschappelijk vastgoed en onroerende aanhorigheden in eigendom binnen het geldende werkgebied.

Wonen Wittem heeft per ultimo 2016, net als in 2015, in totaal 446 (sociale) huurwoningen in haar bezit. In de navolgende tabellen zijn deze woningen naar typologie en huurprijsegment weergegeven. Ultimo 2016 zijn er zeven verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (MOG). In 2016 zijn geen woningen verkocht.

Aantallen	446	100%
EGW (eengezinswoning)	214	48%
EGW-0 (eengezinswoning levensloopbestendig)	84	19%
MGW+ (meergezinswoning met lift)	97	22%
MGW- (meergezinswoning zonder lift)	51	11%

**Huurwoningen naar typologie (ultimo 2016, excl. zorgvastgoed en MOG)**

Huurprijsegment	446	100%
Goedkoop ≤ € 409,92	7	1,6%
Betaalbaar laag > € 409,92 en ≤ € 586,68	304	68,1%
Betaalbaar hoog > € 586,68 en ≤ € 628,76	66	14,8%
Dure huur tot HT > € 628,76 en ≤ € 710,68	69	15,5%
Vrije huur > HT > € 710,68	0	0%

**Huurwoningen naar huurprijsegment (ultimo 2016, excl. zorgvastgoed en MOG)**

### 5.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In het Strategisch Plan “Wonen met lokale kracht” (door de RvC goedgekeurd op 2-3-2016) en de Wensportefeuille 2016-2026 (door de RvC goedgekeurd op 9-11-2016) zijn deze aspecten nader uitgewerkt. Voor de komende jaren is het de uitdaging om dusdanig te anticiperen op ons dynamisch werkveld dat wij onze missie maximaal kunnen waarmaken. Het Strategisch Plan geeft ons hiervoor een robuuste richting aan. Zo beschrijft het strategisch plan langs zes strategische thema’s de ontwikkelingen die wij voorzien en de richting die wij dientengevolge willen voortzetten en/of op willen gaan.

1. Wonen Wittem staat voor: haar doelgroep
2. Wonen Wittem staat voor: voldoende sociale huurwoningen
3. Wonen Wittem staat voor: betaalbare sociale huurwoningen
4. Wonen Wittem staat voor: duurzame kwaliteit
5. Wonen Wittem staat voor: samenwerken met en voor de huurder
6. Wonen Wittem staat voor: een verantwoorde (financiële) bedrijfsvoering

Op basis van onze missie hebben wij tevens een portefeuillestrategie (de zogenaamde “wensportefeuille”) uitgewerkt waarin onze vastgoedopgave voor de komende 10 jaar in beeld wordt gebracht. Het doel van de wensportefeuille is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn onder andere verkoop, aankoop of nieuwbouw, sloop en verbetering.

### **5.3. Projecten: “voorbereidingen voor 2017 e.v.”**

In 2016 hebben voorbereidingen plaatsgevonden met betrekking tot projecten die in 2017 en 2018 staan gepland. Het betreft de volgende projecten:

- nieuwbouw 4 woningen op het “Pendile” terrein, gelegen op de hoek van de Grachtstraat en de St. Agathastraat te Eys;
- nieuwbouw 2 woningen bij het complex “In der Bend” te Eys;
- turnkey aankoop van 6 nieuwbouwwoningen in het plan Hoogh Gullepe te Gulpen;
- herstructurering Hilleslagerweg te Mechelen betreffende de sloop van 4 woningen en de realisatie van 5 nieuwe, sociale huurwoningen.

De nieuwbouw van de 2 woningen “In der Bend” is een resultante van ontwikkelingen met betrekking tot het project Pendile. Bij dit laatste project waren in eerste instantie een zestal woningen gepland. Door de verkoop van een gedeelte van de grond op deze locatie aan de gemeente ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein door de gemeente, worden hier nu 4 woningen gerealiseerd. Ter compensatie is Wonen Wittem met de gemeente overeengekomen dat bij “In der Bend” de 2 overige woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze aantallen zijn noodzakelijk om aan de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen.

### **5.4. Woningverbetering**

#### ***Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging***

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. Hierbij valt te denken aan verbeteringen zoals de renovatie van keuken, badkamer en/of toilet. Ook het vervangen van enkel glas door dubbel glas valt onder deze categorie verbeteringen. In 2016 zijn géén geriefsverbeteringen aangebracht met een huurverhoging.

#### ***Door bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)***

Veel bewoners willen hun woning aanpassen naar eigen smaak, inzicht en behoefte. De woningstichting staat hier, onder toepassing van een transparant ZAV-beleid, positief tegenover. In 2016 is door 35 huurders (40 huurders in 2015) toestemming gevraagd voor het aanbrengen en/of overnemen van een ZAV.

#### ***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 2016 is in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén woning aangepast.

## 5.5. Onderhoud

### Algemeen

In deze paragraaf worden de kosten per onderhoudssoort nader toegelicht. De netto onderhoudskosten in 2016 zijn lager dan begroot. 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	130	157	27
Mutatieonderhoud	81	88	7
Planmatig onderhoud:			
- onderhoudscontracten	86	65	-21
- planmatig	333	287	-55
Duurzaamheid	237	171	-66
Projectmatig onderhoud (onder aftrek van te activeren onderhoud)	103	112	9
<b>Totaal onderhoud*</b>	<b>970*</b>	<b>880</b>	<b>-90</b>
Toegerekende kosten	0	103**	103
<b>Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten</b>	<b>970</b>	<b>983</b>	<b>13</b>

### Onderhoudskosten 2016

\* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud en exclusief onderhoud ten laste van het kantoor (€ 6.000).

\*\* 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.

### Klachtenonderhoud

Het gemiddelde aantal meldingen en klachten (incl. huurdersonderhouds-abonnement) over de jaren 2013-2015 bedroeg 732 per jaar. Het totaal aantal klachten in 2016 bedroeg 690. In de begroting was een bedrag van € 130.000 voorzien, terwijl de gerealiseerde kosten € 157.475 bedragen. De oorzaak van de overschrijding is gelegen in het feit dat in 2016 klachtenonderhoud heeft plaatsgevonden aan meerdere zaken welke planmatig waren voorzien in de periode 2017 ev., zoals bijvoorbeeld het vervangen van diverse CV-combiketels. Dit laatste is overigens een gevolg van het gevoerde beleid, waarbij CV-combiketels worden vervangen als reparatie bij storing en uitval niet meer zinvol is.

### Mutatieonderhoud

De totale mutatiekosten in 2016 bedroegen € 87.704. De oorzaak van de hogere kosten in het boekjaar (begroot: € 81.000) zijn gelegen in het relatief hoge aantal mutaties (40) en in de mutatie van enkele (uitgeleefde) woningen waar meer onderhoud voor het verhuurgeschikt maken aan nodig was. De gemiddelde mutatiekosten in het verslagjaar waren € 2.192.

### Onderhoudscontracten

Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud en afhandeling van storingen. Te denken valt hier aan CV-installaties, liften, deurdrangers en dakgoten. In het verslagjaar is € 21.253 minder uitgegeven dan begroot door het wegvallen van enkele posten (o.a. onderhoud armaturen en groenstroken), een aanbestedingsvoordeel en minderwerk.

### ***Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)***

De kosten voor het planmatig onderhoud bedragen € 277.000 tegen een begroot bedrag van € 333.000. Het resultaat is lager dan de norm doordat, op verzoek van de huurders, bij 2 woningen geen badkamers en keukens zijn gerenoveerd en er daarnaast diverse besparingen zijn doorgevoerd (groenvoorziening, schilderwerk, houtrot en betonreparatie).

### ***Projectmatig onderhoud***

In de begroting 2016 is, onder aftrek van € 43.000 te activeren, € 103.000 opgenomen voor projectmatig onderhoud. De werkzaamheden bestonden o.a. uit het renoveren van keukens, badkamers, toiletten, waterleidingen en MV-installaties. Door een tegenvallende aanbesteding en minder activering wordt de begroting met 8,7% overschreden.

## **5.6. Duurzaamheid hoog in het vaandel**

In 2016 stonden energiebesparing en duurzaamheid hoog op onze agenda en hebben we de geplande werkzaamheden uit onze “Energiekalender 2016-2025” uitgevoerd bij complex 402 Burgemeester Pappersweg/Gonthofweg te Mechelen. De duurzaamheidsingrepen bij dit complex waren in het boekjaar begroot voor een bedrag van € 237.000. Door het wegvallen van enkele werkzaamheden (bezwaar huurders), een in begin 2017 nog openstaande termijn voor onderhoud/garantie (10%) en aanbestedingsvoordeel is het resultaat met € 170.910 lager dan begroot.

Wonen Wittem acht het als haar taak om de woningen betaalbaar te houden voor haar huurders en ook duurzamer te maken. De investeringen ten behoeve van de duurzaamheidsingrepen komen dan ook geheel voor rekening van Wonen Wittem, waardoor de huurders geen huurverhoging hoeven te betalen. Voor het verbeteren van de energieprestatie van de huurwoningen heeft Wonen Wittem de stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) aangevraagd. Middels deze regeling geeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een extra impuls aan investeringen in energiebesparing in bestaande woningen binnen de gereguleerde huursector. Ongeveer 24 maanden na datum van de verleningsbeschikking wordt de subsidie definitief vastgesteld. Vanaf 2018 wordt de subsidie uitbetaald. In de meerjaren prognose heeft Wonen Wittem hier zekerheidshalve géén rekening mee gehouden.

## **5.7. Huurdersonderhoudsabonnement**

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud voor € 6 per maand. In het verslagjaar waren er 172 meldingen voor het huurdersonderhoud. Ten opzichte van 2015 is dat een afname van 12% (195 meldingen in 2015). De kosten in 2016 bedroegen € 22.782 en de opbrengsten van het huurdersabonnement waren € 25.133. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve € 2.351 positief. Gemiddeld waren in het verslagjaar 354 huurders geabonneerd.

## 6. WONEN

### 6.1. Aedes benchmark 2016 resultaten



Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Ondanks dat Wonen Wittem bij het prestatieveld Huurdersoordeel op alle onderdelen boven het gemiddelde van alle corporaties scoort, is de eindbeoordeling op dit onderdeel met een “B” lager dan in 2015 (“A”). De oorzaak is gelegen in de beoordeling voor het onderdeel “Huurders met reparatieverzoek” (weegfactor van 55%) waar we met een 7,5 lager scoren dan in 2015 (7,9).

Door aanpassingen in het proces zien we bij het onderdeel “Nieuwe huurders” een stijging van een 7,6 in 2015 naar een 8,4 in 2016. In 2017 zullen we ook maatregelen nemen om het proces bij het onderdeel “Huurders met reparatieverzoek” te verbeteren. Desondanks blijven we, gezien de omvang van Wonen Wittem, wel kwetsbaar bij de beoordeling van deze onderdelen.

De benchmark laat verder zien dat wij bij het prestatieveld “Bedrijfslasten”, net als in 2015, hogere lasten per verhuureenheid kennen dan het gemiddelde van alle corporaties in Nederland. Zoals reeds vermeld in paragraaf 1.3 heeft Wonen Wittem ten aanzien van dit onderdeel reeds maatregelen getroffen, welke vanaf 2017 moeten leiden tot besparingen op de netto bedrijfslasten. Overigens zijn wij er van overtuigd dat bij Wonen Wittem, ook rekening houdend met de schaalgrootte, sprake is van een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Daarbij moet volgens ons de doelmatigheid niet alleen worden afgemeten aan het niveau van de bedrijfslasten, maar ook in breder verband worden gezien. Daarbij dienen ook de volkshuisvestelijke opgave en de kwaliteit van de dienstverlening te worden betrokken. De beoordeling op dit prestatieveld is met een “C” gelijk aan 2015.

Met een gecombineerde score van de beide prestatievelden (BC) is Wonen Wittem in 2016 ingedeeld in de categorie “Voor de startgroep”.

### 6.2. 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, bloedprikdienst, etc.) en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer € 13.500.

### 6.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

Wonen Wittem neemt actief deel aan het MDO. Doel van dit overleg, welke 1x in de zes weken plaatsvindt, is om sociale problemen in gezamenlijkheid aan te pakken en op te lossen. Naast ons zijn hierin ook de politie, Gemeente Gulpen-Wittem, Trajekt, Mondriaan, Pentasz, Woningstichting Gulpen en Woonpunt vertegenwoordigd.



In dit overleg komen o.a. problemen aan de orde 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;
- overlast.

Afhankelijk van de aard van het probleem wordt de deelnemende instantie gekozen die met de betrokkenen in gesprek gaat over de oplossing van het probleem. In 2016 zijn binnen het MDO voor Wonen Wittem zes casussen aan de orde geweest.

#### **6.4. Hennepconvenant**

Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2016 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2016 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepcultuur gehad.

#### **6.5. 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 is de huursom.

##### Passend Toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten wij woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van een woning moet passen bij het inkomen en de huishoudgrootte. Deze nieuwe regels zijn door de overheid opgesteld. Zij wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Wonen Wittem past deze regels reeds toe vanaf 2015.

##### Huurstijging

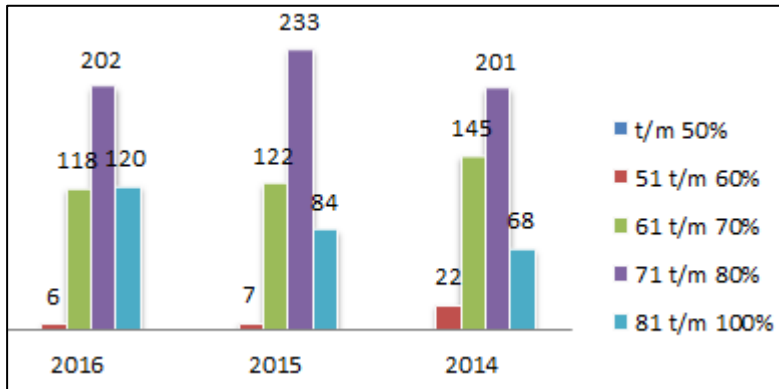
Per 1 juli 2016 is een gemiddelde huurstijging van 1,5% gerealiseerd. Vanwege de betaalbaarheid van onze woningen is beperkt gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid van zowel de huurverhoging boven inflatie als de inkomensafhankelijke opslag. Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur per 1 juli 2016 bedroeg 74,75% (73,4% in 2015).

##### Aangepaste woningwaarderingssysteem

Het woningwaarderingssysteem is per 1 oktober 2016 veranderd. Dit woningwaarderingssysteem was op 1 oktober 2015 ook al gewijzigd. De belangrijkste veranderingen hingen samen met de grotere rol van de WOZ-waarde in het puntensysteem.

Doelgroep	Aantal
1 (< € 35.739)	317
2 (≥ € 35.739 en < € 39.874)	38
3 (≥ € 39.874)	48
4. Niet bekend	43
<b>Totaal</b>	<b>446</b>

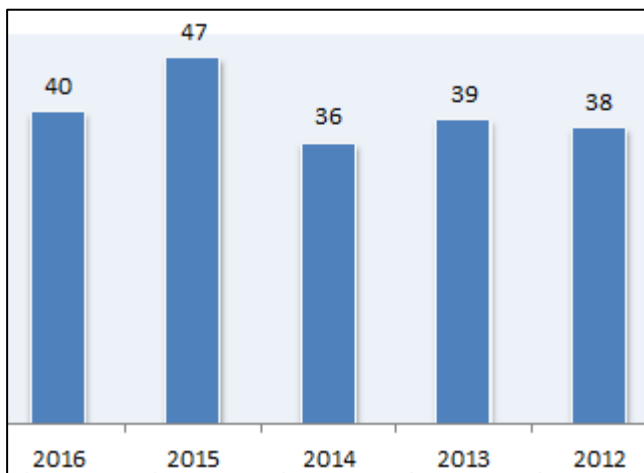
*Aantal vhe's per doelgroep*



*Huurklassen per ultimo 2016 (als percentage van de max redelijke huur)*

## 6.6. Mutaties

In 2016 is van 40 woningen de huur opgezegd.



*Aantal mutaties 2012-2016*

## 6.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2016 is € 5.438. De leegstand is bijna geheel toe te rekenen aan het herstructureringsproject Hilleslagerweg te Mechelen, waarbij gedurende vrijwel het gehele jaar 2016 een woning niet werd verhuurd. Naar verwachting zullen in 2017 meerdere huurders van de sloopwoningen in dit project gaan verhuizen, waardoor de leegstand (in afwachting van de herstructurering uit te voeren in 2018) zal oplopen.

## 6.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich ook abonneren op de Woonbrief, dat is een email met de aanbieding van de vrijkomende woning(en). Per 31 december 2016 zijn 630 mensen ingeschreven voor de Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale printmedia om ons beschikbare woningaanbod te publiceren.

## 6.9. Verhuringen

In het verslagjaar zijn in totaal 40 woningen toegewezen. In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen weergegeven.

Toewijzingen	2016	2015	2014	2013
Aanbodmodel	39	40	26	31
Woningruil	0	0	0	0
Statushouders	0	3	1	1
Urgentie	1	3	2	0
Herhuisvesting	0	1	7	7
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>47</b>	<b>36</b>	<b>39</b>

*Toewijzingen 2013-2016*

Bij nieuwe verhuringen dient conform geldende regelgeving ten minste 80% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 35.739 (prijspeil 2016). Van de overige 20% van de sociale huurwoningen kan 10% worden toegewezen aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot € 39.874 en 10% heeft een vrije toewijzingsruimte. Van de 40 verhuurde woningen zijn 38 woningen verhuurd aan huishoudinkomens tot en met € 35.739.

Overzicht toewijzingen			
80%	≤ € 35.739	38	95%
10%	≤ €39.874	1	2,5%
10%	> €39.874	1	2,5%
<b>Totaal</b>		<b>40</b>	<b>100%</b>

*Overzicht toewijzingen 2016*

Van de toewijzingen aan huishoudens tot maximaal € 35.739 (38 stuks) kan in het verslagjaar 74% (28 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 26% (10 stuks) van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 28 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 96% (27 stuks) passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Witem aan de vereisten vanuit het passend toewijzen.

In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen:

Overzicht verhuringen (huishoudinkomens tot max. € 35.739)				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		≤ € 409,92	> € 409,92 ≤ € 628,76	> € 628,76
<b>Aantal eenpersoonshuishoudens</b>				
< 65	≤ 22.100	2	8	
< 65	> 22.100	1	1	4
≥ 65	≤ 22.100		8	
≥ 65	> 22.100		2	1
<b>Aantal meerpersoonshuishoudens</b>				
< 65	≤ 30.000	1	5	1
< 65	> 30.000			3
≥ 65	≤ 30.050		1	
≥ 65	> 30.050			
<b>Totaal</b>		<b>4</b>	<b>25</b>	<b>9</b>

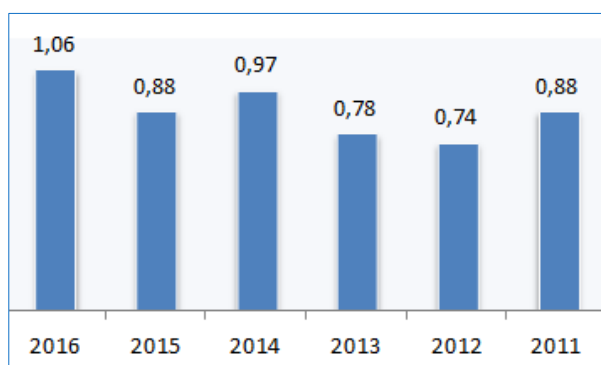
#### Overzicht verhuringen 2016

#### Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders dat een huurachterstand heeft, is toegenomen ten opzichte van 2015 (30 stuks). Ook de totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2016 is toegenomen en bedraagt € 31.248 ten opzichte van € 26.410 in 2015.

Ultimo maand(en)	2016	
	Aantal huurders	Bedrag
0-1 maand	19	€ 5.937
1-2 maanden	5	€ 4.871
2-3 maanden	2	€ 3.271
3-4 maanden	3	€ 6.287
4-5 maanden	1	€ 3.110
5-6 maanden	1	€ 550
> 6 maanden	1	€ 7.222
<b>Totaal</b>	<b>32</b>	<b>€ 31.248</b>

#### Huurachterstanden 2016



#### Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur (2011-2016)

Het incassobeleid is erop gericht om de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Als norm voor de huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2016 bedroeg de huurachterstand 1,06%.

Naar aanleiding van de overschrijding van onze norm is eind 2016 passende actie ondernomen door samen met de deurwaarder het incassobeleid onder de loep te nemen en te herzien. Als belangrijkste aanpassing hebben we de termijnen aangepast, waardoor huurders eerder aangeschreven worden. Daarnaast bieden wij de huurders, evenals in voorgaande jaren, de mogelijkheid een betalingsregeling te treffen. Ook wordt er op gestuurd, dat achterstanden binnen redelijke termijnen betaald worden. Doel van de aanpassingen in het incassobeleid is te voorkomen dat de achterstand in 2017 boven de norm van 1% uitkomt.

#### Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2016

Per 31 december 2016 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders € 8.178. Dit bedrag is grotendeels ontstaan door een huisuitzetting en een niet meer te achterhalen huurachterstand van een vertrokken huurder.

## **7. BEWONERSPARTICIPATIE**

### **7.1. Huurdersvereniging**

Het Bestuur van Wonen Wittem heeft in 2016 vier keer overleg gepleegd met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. In de overlegvergaderingen zijn onder andere aan de orde geweest:

- jaarrekening en –verslag 2015;
- huurverhoging per 1 juli 2016;
- onderhoudsplanning 2016;
- stand van zaken organisatiewijziging;
- stand van zaken Woningwet;
- prestatieafspraken 2017 e.v.;
- toewijzingsbeleid – passend toewijzen;
- meerjarig huurbeleid;
- (meerjaren) begroting 2017 e.v. incl. onderhoudsbegroting;
- gewijzigd sloopreglement;
- gewijzigde richtlijn bescherming persoonsregistratie;
- gewijzigde statuten Huurdersvereniging;
- strategisch plan 2016-2019;
- lopende projecten;
- vooruitblik 2017.

### **7.2. Geschillen**

#### Huurcommissie

In 2016 zijn géén zaken aangekaart bij de huurcommissie inzake de huurprijs of de staat van het onderhoud.

#### Regionale Klachtencommissie Samenwerkende corporaties Mergelland

Conform artikel 1.5 van 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 februari 2017 verslag uitgebracht over 2016. In 2016 is géén klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

### **7.3. Huurbezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging**

#### Toetsingskader conform de procedure zoals gehanteerd door de Huurcommissie

Er zijn zes bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging ingediend. Deze bezwaren zijn door ons getoetst en afgerond conform de toetsingsmogelijkheden die door de huurcommissie worden gehanteerd. Drie bezwaren zijn toegekend, waarna de huurverhoging is aangepast aan de gewijzigde inkomenscategorie.

#### Coulanceregeling

In 2016 is de coulanceregeling niet toegepast.

## **8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

### **8.1. Inleiding**

Het jaar 2016 is net als 2015 een turbulent jaar geweest voor woningcorporaties. De sector heeft ingrijpende veranderingen ondergaan, onder meer door de invoering van de Woningwet en de hernieuwde Governancecode. De vertaling van deze externe ontwikkelingen naar het beleid en de structuur van Wonen Wittem heeft ook in 2016 voor een belangrijk deel de agenda van de Raad van Commissarissen (hierna de RvC of de Raad) bepaald. Naast de invloeden van buitenaf speelden ook interne aangelegenheden in 2016 een belangrijke rol, zoals het actualiseren van de strategie, de zelfevaluatie en de samenstelling van de Raad. Deze ontwikkelingen hebben extra aandacht van de Raad en van de hele organisatie gevraagd. In dit verslag informeren wij u over de manier waarop de Raad in deze omstandigheden in 2016 invulling heeft gegeven aan zijn toezichthoudende taak en zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid.

### **8.2. Bestuur en toezicht**

#### ***8.2.1. 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 de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die elke 4 jaar wordt uitgevoerd.

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 toezichtskader 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. De schriftelijke communicatie omvat onder andere de kwartaalrapportages, die een beeld geven van de kwantitatieve en kwalitatieve prestaties van de woningcorporatie. De mondelinge communicatie betreft onder andere het periodieke informele overleg tussen de voorzitter van de Raad en het Bestuur.

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).

### **8.2.2. Governance**

Wonen Wittem hecht waarde aan een transparant en integer ondernemingsbestuur. Het onderwerp governance keert regelmatig terug in de vergaderingen en de Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties.

#### Governancecode Woningcorporaties

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant Bestuur en toezicht. De toepassing van de code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Wonen Wittem en zijn RvC. In 2015 heeft de corporatie de governance structuur van de organisatie in lijn gebracht met de bepalingen van de herziene code, in 2016 heeft nog een verdere verfijning plaatsgevonden.

De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van Bestuur en RvC te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

Wonen Wittem voldoet aan de Governancecode 2015 en past deze integraal toe.

### **8.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2015**

#### **8.3.1. 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. Wonen Wittem heeft in 2012 haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen voor de periode 2013-2016 vastgelegd in het strategisch plan getiteld "De kern als basis". Dit plan is opgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de RvC. Eind 2015 is het Bestuur gestart met een actualisatie van het strategisch plan. Begin 2016 is het nieuwe plan voor de periode 2016-2019, met de titel "Wonen met lokale kracht", besproken met de RvC en goedgekeurd door de RvC. In een heisessie hebben de RvC en het Bestuur nader van gedachten gewisseld over de belangrijkste keuzes en aandachtsgebieden van het nieuwe strategisch plan. De missie van de corporatie blijft ongewijzigd: "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". Het plan benoemt vervolgens de strategische thema's die van belang zijn voor de corporatie. Deze thema's zijn afgestemd op de eisen die vanuit de Woningwet aan woningcorporaties worden gesteld.



Jaarlijks worden op basis van het strategisch plan concrete doelstellingen geformuleerd voor het Bestuur. De Raad laat zich via de kwartaalrapportages en de vergaderingen met het Bestuur informeren over de voortgang van deze doelstellingen. Verder heeft de Raad in 2016 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjaren huurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

### Woningwet

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De Raad heeft in 2015 in het kader van permanente educatie een kennissessie over de inhoud en impact van de nieuwe Woningwet gevolgd. In de vergaderingen met het Bestuur heeft de Raad zich laten informeren over de specifieke impact die de Woningwet heeft voor Wonen Wittem en over de voortgang van maatregelen die op basis van deze impactanalyse zijn geformuleerd.

Door de invoering van de nieuwe Woningwet en vernieuwde Governancecode woningcorporaties is het noodzakelijk de statuten en diverse andere reglementen en regelingen van Wonen Wittem hierop aan te passen.

De statutenwijzigingen hebben wij reeds in 2015 voor vereiste goedkeuring aangeboden aan de ILT. Op 12 januari 2016 zijn de gewijzigde statuten (gebaseerd op de AEDES/VTW modelstatuten) goedgekeurd door de ILT. Overigens is de verwachting dat door de begin 2017 geaccordeerde 'Veegwet', lees diverse aanpassingen van de Woningwet ingaande 1 juli 2017, de statuten opnieuw moeten worden aangepast. Afgestemd op de gewijzigde statuten zijn in 2016 ook de reglementen van het Bestuur (2 maart 2016) en de RvC aangepast en goedgekeurd.

Op basis van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om uiterlijk per 1 januari 2017 te beschikken over een goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Op 20 juli 2016 heeft de Raad van Commissarissen het concept reglement goedgekeurd. Wij hebben vervolgens dit (nieuwe) reglement inclusief de vereiste bijlagen op 29 juli 2016 ter goedkeuring voorgelegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Bij brief van 29 september heeft de Aw goedkeuring verleend aan het ingediende reglement. Door de aangenomen 'Veegwet' (zie hiervoor) moeten woningcorporaties hun financieel reglement overigens weer op enkele onderdelen aanpassen. Daarbij kan overigens gebruik worden gemaakt van een standaard addendum dat woningcorporaties ter goedkeuring kunnen voorleggen aan de Aw.

Door de aanpassingen in voornoemde documenten, maar ook door enkele doorgevoerde organisatiewijzigingen was het ook noodzakelijk de vigerende procuratie- en delegatieregeling hierop aan te passen. De aangepaste regeling is op 14 december 2016 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Op 22 juli 2016 hebben Aedes en de VTW handreikingen voor de implementatie van het reglement financieel beleid en beheer gepubliceerd. Hierbij horen ook concept modellen voor drie statuten (treasurystatuut, investeringsstatuut, verbindingenstatuut) die corporaties naar eigen inzicht kunnen gebruiken. Zodra de concept-modellen (na consultatie) definitief worden, zullen wij pas bekijken in hoeverre aanpassing van onze eigen drie statuten noodzakelijk is.

### **8.3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties**

De RvC heeft in mei 2016 de jaarrekening en het jaarverslag over 2015 besproken met het Bestuur en de externe accountant. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en diens accountantsverslag, heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2015 goedgekeurd.

De RvC wordt via de kwartaalrapportages en de bespreking daarvan in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de realisatie van de financiële en operationele doelstellingen van de stichting. Deze doelstellingen worden jaarlijks vastgelegd in de begroting. De RvC heeft eind 2016 de financiële meerjarenbegroting 2017-2026 en de begroting 2017 goedgekeurd.

### **8.3.3. 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. In 2015 heeft de stichting zich over de periode 2011-2014 laten visiteren door het onderzoeksbureau Cognitum. De RvC is betrokken geweest bij deze visitatie heeft in dit kader een gesprek gevoerd met de visitatiecommissie. De voortgang van de visitatie is in de overleggen met het Bestuur aan de orde geweest. Begin 2016 heeft de RvC kennisgenomen van het rapport van de visitatiecommissie en dit rapport besproken met het Bestuur. De visitatie, met gemiddeld over alle prestatievelden een 7,0 als eindoordeel, laat zien dat Wonen Wittem de voorbij periode verder is geprofessionaliseerd en dat de attentiepunten uit de vorige visitatie zijn opgepakt. Bijzonder tevreden is de RvC met de typering dat Wonen Wittem de huurders centraal stelt en erin slaagt om van haar kleine omvang haar kracht te maken, door klantvriendelijk en laagdrempelig te zijn voor haar huurders en de korte lijnen te benutten ten dienste van de huurders. Uiteraard komen er uit de visitatie ook aandachtspunten ter verdere verbetering naar voren. Over de opvolging van deze punten zijn met het Bestuur nadere afspraken gemaakt. Het visitatierapport en de reactie daarop van het Bestuur en de RvC zijn op de website van Wonen Wittem geplaatst. Het visitatierapport wordt besproken met de huurdersorganisatie en B&W van de gemeente als belanghebbenden.

#### Klachtenbehandeling

Het Bestuur brengt aan de RvC verslag uit over de klachten die zijn ingediend bij de externe klachtencommissie en over de aard en opvolging van deze klachten. In 2016 zijn geen klachten ingediend.

#### **8.3.4. 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. In het kader van de nadrukkelijker positie die in de Governancecode is ingeruimd voor de (dialoog met) belanghebbenden, zal in samenspraak met het Bestuur in 2017 de aandacht voor dit onderwerp worden uitgebreid.

#### **8.3.5. 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. Tijdens een heisessie in het derde kwartaal van 2016 hebben de RvC en het Bestuur uitgebreid gediscussieerd over de belangrijkste bedrijfsrisico's van de stichting. Er zijn met het Bestuur afspraken gemaakt om begin 2017 ook de documentatie van deze analyse afgerond te hebben.

#### **8.3.6. Toezicht op verbindingen**

Wonen Wittem heeft een investeringsstatuut waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. Mede vanwege de Woningwet is in 2015 de enige verbinding van Wonen Wittem, zijnde de 100% dochtermaatschappij Warmtelevering Heuvelland B.V., na goedkeuring door de RvC opgeheven.

#### **8.3.7. 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. Op basis van de evaluatie die in 2015 is uitgevoerd, is begin 2016 besloten om met ingang van het verslagjaar 2015 de controleopdracht aan een nieuwe accountant te verstrekken. Na een selectieproces is uiteindelijk de opdracht verstrekt aan Deloitte. De opdracht kent een looptijd van vier jaar, met de mogelijkheid om deze jaarlijks onder bepaalde voorwaarden op te zeggen.

### **8.4. Werkgeversrol**

#### **8.4.1. Werkgeversrol voor Bestuur**

##### 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, welke grondig is herzien in het licht van de Herzieningswet en de Governancecode 2015. In 2016 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken het Bestuur van de stichting.

##### Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het Bestuur te beoordelen. Daartoe wordt een beoordelingscyclus gehanteerd waarbij jaarlijks een beoordelingskader voor het Bestuur wordt vastgesteld. Hierin zijn gezamenlijk geformuleerde doelstellingen voor de relevante aandachtsgebieden vastgelegd. De Raad heeft het hele jaar gevolgd of het Bestuur de voor 2016

vastgestelde doelstellingen realiseerde. De prestaties van het Bestuur zijn positief beoordeeld, een formele evaluevaluatie zal in de eerste helft van 2017 plaatsvinden.

#### Beloningskader en beloning

De Raad stelt het beloningsbeleid van het Bestuur vast. Bij de vaststelling van dit beleid volgt de Raad van Commissarissen de Governancecode Woningcorporaties en de vigerende wettelijke kaders, in het bijzonder de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. 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 2016 € 15.647 per persoon (excl. onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

#### **8.4.2. Organisatiecultuur en integriteit**

Wonen Wittem werkt vanuit vier kernwaarden, welke in 2016 expliciet zijn vastgelegd en zijn gepubliceerd op de website. Deze waarden (maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht) 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 ook de benodigde scherpheid 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.

#### **8.5. Over de Raad van Commissarissen**

##### **8.5.1. Samenstelling**

#### Profielchetsen

De RvC kent een profielchets opgesteld voor zijn samenstelling. Deze profielchets is begin 2016 aangepast op de nieuwe bepalingen die volgen uit de Woningwet en uit de Governancecode Woningcorporaties 2015. 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 toezichtsrol 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 in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit minimaal 3 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, indien die raad uit drie commissarissen bestaat.

De RvC is van mening dat de profielschets 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.

#### Samenstelling & rooster van aftreden

In 2016 bestond de Raad uit de volgende personen:

<b>Naam</b>	<b>Mevrouw M.J.H. Diederens MSc</b>
<b>Geboortejaar</b>	1984
<b>Functie</b>	Sr. administrateur INNOVO
<b>Overige nevenfuncties</b>	-
<b>Educatie</b>	PE punten in verslagjaar: 3
<b>Aanvang 1e termijn</b>	01-07-2011
<b>Aanvang 2<sup>e</sup> termijn</b>	01-01-2015
<b>Einde huidige termijn</b>	31-12-2016
<b>Hernoembaar</b>	Nee
<b>Rol</b>	Lid
<b>Profiel (deskundigheid)</b>	Financiën, Governance
<b>Naam</b>	<b>De heer J.M.M.G. Janssen</b>
<b>Geboortejaar</b>	1952
<b>Functie</b>	Leraar
<b>Overige nevenfuncties</b>	Bestuurslid S.V. Nijswiller
<b>Educatie</b>	PE punten in verslagjaar: 4
<b>Aanvang 1e termijn</b>	01-01-2013
<b>Aanvang 2<sup>e</sup> termijn</b>	01-01-2017
<b>Einde huidige termijn</b>	31-12-2020
<b>Hernoembaar</b>	Nee
<b>Rol</b>	Lid
<b>Profiel (deskundigheid)</b>	Huurdersbelang, Openbaar Bestuur
<b>Naam</b>	<b>De heer P. van Loo</b>
<b>Geboortejaar</b>	1946
<b>Functie</b>	Gepensioneerd
<b>Overige nevenfuncties</b>	Penningmeester parochie H. Agatha Eys Voorzitter Stichting Golfclub Eyserhof
<b>Educatie</b>	PE punten in verslagjaar: 4
<b>Aanvang 1e termijn</b>	01-07-2011
<b>Aanvang 2<sup>e</sup> termijn</b>	01-01-2013
<b>Einde huidige termijn</b>	31-12-2016
<b>Hernoembaar</b>	Nee
<b>Rol</b>	Voorzitter
<b>Profiel (deskundigheid)</b>	Huurdersbelang, Openbaar Bestuur
<b>Naam</b>	<b>De heer drs. B.E.L. Vluggen RA</b>
<b>Geboortejaar</b>	1977
<b>Functie</b>	Hoofd Financiën & Control MAASTRO CLINIC
<b>Overige nevenfuncties</b>	-
<b>Educatie</b>	PE punten in verslagjaar: 7
<b>Aanvang 1e termijn</b>	01-07-2011
<b>Aanvang 2<sup>e</sup> termijn</b>	01-07-2015
<b>Einde huidige termijn</b>	30-06-2019
<b>Hernoembaar</b>	Nee
<b>Rol</b>	Secretaris
<b>Profiel (deskundigheid)</b>	Financiën, Governance

<b>Naam</b>	<b>De heer mr. F. Warlich</b>
<b>Geboortejaar</b>	1970
<b>Functie</b>	Sr. Adviseur/Director Alfa Accountants & Adviseurs
<b>Overige nevenfuncties</b>	-
<b>Educatie</b>	PE punten in verslagjaar: 136
<b>Aanvang 1e termijn</b>	01-07-2011
<b>Aanvang 2<sup>e</sup> termijn</b>	01-07-2015
<b>Einde huidige termijn</b>	30-06-2019
<b>Hernoembaar</b>	Nee
<b>Rol</b>	Lid
<b>Profiel (deskundigheid)</b>	Juridische zaken, Fiscaliteit

#### ***Samenstelling RvC en rooster van aftreden***

De RvC heeft eind 2016 afscheid moeten nemen van twee commissarissen. Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingstermijn heeft de heer Van Loo per 31 december zijn functie als voorzitter van de RvC beëindigd. Tevens is mevrouw Diederer per 31 december 2016 op vrijwillige basis teruggetreden als lid van de RvC. De RvC dankt beiden voor hun jarenlange inzet en betrokkenheid bij Wonen Wittem, het plezierige contact en hun bijdrage aan het functioneren van de RvC.

Naar aanleiding van de diverse mutaties in de RvC, heeft de RvC in 2016 zijn gewenste samenstelling geëvalueerd, mede tegen de achtergrond van de opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties om de bedrijfslasten van de corporatie te beheersen. Besloten is om de omvang van de RvC per 1 januari 2017 terug te brengen van vijf naar vier personen (onder de voorwaarde dat de vereiste competenties in de RvC gewaarborgd blijven) en dat van de twee vrijgekomen plaatsen er slechts één middels een werving- en selectietraject opnieuw ingevuld wordt. Voorts is besloten dat de heer Warlich per 1 januari 2017 het voorzitterschap van de heer Van Loo overneemt.

#### **Benoeming**

Met de (nieuwe) Woningwet gelden strengere regels voor de benoeming en herbenoeming van commissarissen van woningcorporaties. Commissarissen worden vanaf 1 juli 2015 getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid bij hun benoeming. De Autoriteit woningcorporaties voert deze zogeheten fit & proper-test uit.

In 2016 is, na een positieve evaluatie over de voorbije zittingsperiode, de procedure gestart voor de herbenoeming van de heer Janssen als lid van de RvC. Deze procedure is eind 2016 afgerond met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. De herbenoeming is per 1 januari 2017 geëffectueerd.

In het voorjaar van 2016 is een selectie- en benoemingscommissie gestart met de procedure voor de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC. Na bespreking van de profielschets, proces, tijdsplan en vacaturetekst in de RvC, is de vacature openbaar gemaakt via de website van de corporatie, via websites met een groot lokaal bereik en via de sociale media van de corporatie. De gewenste deskundigheden van de kandidaat waren nadrukkelijk afgestemd op de uitkomsten van de zelfevaluatie van de RvC (zie toelichting verderop in dit verslag): ervaring met toezichhoudende positie, deskundigheid op het vlak van volkshuisvesting en bouwkundige zaken, affiniteit met het werkgebied van de corporatie en bij voorkeur vrouwelijk. Uiteindelijk is na twee gespreksrondes mevrouw Slenter benoemd tot commissaris in de RvC. Deze procedure is eind 2016 afgerond en per 1 januari 2017 geëffectueerd, na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.

De RvC meent met de benoeming van mevrouw Slenter een uitstekende commissaris te hebben gevonden, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de RvC maar ook aan zijn diversiteit.

### **8.5.2. Functioneren**

#### Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2016 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Naast het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode, is in 2016 geen sprake geweest van mogelijke tegenstrijdige belangen (welke door een commissaris dient te worden gemeld) en hebben alle commissarissen hun onafhankelijkheid expliciet bevestigd. 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 Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Wonen Wittem. Er is derhalve gewaarborgd dat de leden van de Raad 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 2016 geen aanleiding geweest voor de Raad of diens leden 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). Ze ontvangen uit dien hoofde diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om (mede in het kader van permanente educatie) opleidingen te volgen.

### Zelfevaluatie

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat in principe jaarlijks. In 2016 heeft deze evaluatie in mei plaatsgevonden, voor het eerst onder onafhankelijke externe begeleiding. In deze evaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het Bestuur van de stichting. Naast de algehele conclusie dat de RvC adequaat als team functioneert en er voldoende diversiteit en kwaliteiten binnen het team aanwezig zijn, zijn de volgende aandachtspunten uit de evaluatie naar voren gekomen:

- meer aandacht voor ontwikkeling van kennis op het gebied van volkshuisvestelijke thema's en bouwkundige aangelegenheden (o.a. vastgoedontwikkeling);
- duidelijke profilering ten opzichte van Bestuur;
- verbeteren tijdigheid van informatievoorziening;
- verbeteren van de externe gerichtheid en zichtbaarheid richting externe stakeholders;
- documenteren van risicoanalyses;
- herziening vergaderschema.

Deze punten worden door de RvC opgepakt, waar nodig in samenspraak met het Bestuur en externe partijen.

### Permanente educatie

In het schema van de samenstelling van de RvC is het aantal behaalde PE-punten per commissaris opgenomen. De commissarissen hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

## **8.6. Bezoldiging**

De bruto bezoldiging over 2016 bedraagt € 3.120 voor een RvC-lid en € 3.900 voor de voorzitter. De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel. 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 beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.



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.

## **8.7. Vergaderingen**

### Vergaderingen

In 2016 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema formeel zes keer met het Bestuur, waarvan een maal in aanwezigheid van de externe accountant. Daarnaast heeft de Raad zes keer in besloten kring vergaderd. Deze 'RvC-only' vergaderingen vinden een week voorafgaand aan de reguliere vergadering met het Bestuur plaats en bieden de leden de mogelijkheid om ervaringen uit te wisselen en vast te stellen wat de belangrijke gesprekspunten zijn in de vergadering met het Bestuur. In deze bijeenkomsten zijn tevens remuneratieaangelegenheden, kwartaalrapportages en actuele kwesties aan de orde geweest. De uitkomsten van de RvC-only vergaderingen worden in de reguliere vergaderingen gedeeld.

In aanvulling op de reguliere vergaderingen hebben in 2016 de volgende vergaderingen met een bijzonder karakter plaatsgevonden:

- in februari kwam de RvC bijeen om een aantal governance onderwerpen (waaronder geactualiseerde reglementen) te bespreken;
- in mei vond de zelfevaluatie van de Raad plaats, onder begeleiding van een extern bureau;
- in september heeft een heisessie plaatsgevonden waarbij de RvC met het Bestuur heeft gesproken over strategische thema's (strategisch plan, wensportefeuille, aankoopbeleid, risicoanalyse);
- in 2016 is een selectie- en benoemingscommissie gevormd, welke de wervings- en selectieprocedure voor een nieuw lid van de RvC heeft vormgegeven.

Verder heeft de voorzitter in 2016 periodiek (in de basis maandelijks) een informeel overleg gevoerd met de het Bestuur. Geen van de leden van de RvC is in 2016 frequent afwezig geweest bij de vergaderingen.

### Besluiten en behandelde onderwerpen

De RvC nam in deze vergaderingen besluiten over de volgende onderwerpen:

- strategisch plan 2016-2019;
- visie op toezicht en besturen;
- vaststelling van de kernwaarden;
- investeringsbesluit Pendile te Eys;
- investeringsbesluit Hoogh Gullepe te Gulpen;
- goedkeuring geactualiseerd bestuursreglement;
- goedkeuring geactualiseerde procuratie- en delegatieregeling;
- goedkeuring bestuursdoelstellingen voor 2016;
- goedkeuring reglement financieel beheer en beleid;
- vaststelling vergoedingsstructuur voor PE-verplichtingen;

- geactualiseerd reglement RvC en geactualiseerde profielschets RvC;
- goedkeuring aankoopbeleid;
- goedkeuring bestuurlijke reactie op visitatierapport;
- vaststelling zelfevaluatie;
- opdrachtverstrekking externe accountant jaarstukken 2016;
- herbenoeming van commissaris dhr. Janssen per 1 januari 2017;
- benoeming van commissaris mevr. Slenter per 1 januari 2017;
- benoeming van dhr. Warlich tot voorzitter van de RvC per 1 januari 2017;
- goedkeuring van het jaarverslag 2015 en de jaarrekening 2015;
- goedkeuring van de begroting 2017;
- goedkeuring van het financiële meerjarenplan 2017-2026;
- goedkeuring geactualiseerd meerjaren huurbeleid.

#### Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de twee commissarissen die namens de huurders zijn benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere het huurprijsbeleid, de visitatie, de samenstelling van het Bestuur van de huurdersvereniging en verhuurprocedure (inclusief toewijzingsbeleid).

#### 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.

### **8.8. Tot slot**

De RvC bedankt alle medewerkers en het Bestuur van Wonen Wittem voor hun inzet het afgelopen jaar. De voortdurende ontwikkelingen vragen extra aandacht en inspanning van de organisatie, de RvC is trots op de resultaten die in deze omstandigheden zijn behaald.

## 9. FINANCIËN

### 9.1. Algemeen

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

### 9.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2016 is € 790.583 positief.

#### Resultaat versus begroting 2016 (categoraal model)

	realisatie 2016	begroting 2016	verschil
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
Huren	3.035	3.051	-16
Opbrengsten servicecontracten	135	133	2
Overige bedrijfsopbrengsten	4	6	-2
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>3.174</b>	<b>3.190</b>	<b>-16</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoed portefeuille	15	624	-609 1)
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	0	124	-124 2)
Erfpacht	2	2	0
Lonen en salarissen	385	385	0
Onderhoudslasten	880	964	-84 3)
Lasten servicecontracten	134	140	-6
Heffingen	267	290	-23
Overige bedrijfslasten	466	455	11
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>2.149</b>	<b>2.984</b>	<b>-835</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>1.025</b>	<b>206</b>	<b>819</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	454	228	226 4)
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-1	0	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	9	-8
Rentelasten en soortgelijke kosten	-562	-568	6
	<b>-562</b>	<b>-559</b>	<b>-3</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>917</b>	<b>-125</b>	<b>1.042</b>
Belastingen	-126	-275	149 5)
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>791</b>	<b>-400</b>	<b>1.191</b>

Verklaring verschillen:

- 1) In de begroting is nog gewaardeerd op bedrijfswaarde. Vanaf verslagjaar 2016 is waardering op marktwaarde voorgeschreven. Bij de marktwaarde wordt er niet meer afgeschreven op het vastgoed in exploitatie.
- 2) In de begroting is rekening gehouden met een onrendabele investering als gevolg van de aankoop van 2 bestaande woningen. In 2016 zijn er geen woningen aangekocht.
- 3) Voor een nadere toelichting zie paragraaf 5.5 (onderhoud).
- 4) Het verschil is toe te schrijven aan de stelselwijziging (bedrijfswaarde naar marktwaarde).
- 5) De belastinglast bestaat uit mutaties in de belastinglatenties. De terugname van de waardevermindering is lager, doordat de WOZ-waarde minder is gestegen.

### 9.3. Ontwikkeling vermogenspositie

Na de stelselwijziging (overgang van waardering op bedrijfswaarde naar marktwaarde waardering) bedraagt het Eigen Vermogen ultimo 2016 € 31,5 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 68,4% (in 2015 47,2%). Het eigen vermogen en daarmee ook de solvabiliteit is sterk gestegen door de marktwaarde-waardering.

Het verloop van het Eigen Vermogen in 2016 is als volgt:

x € 1.000	
Saldo 1 januari 2016	14.943
Stelselwijziging	15.669
Jaarresultaat	791
<b>Saldo 31 december 2016</b>	<b>31.403</b>

#### ***Ordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)***

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie. Deze terreinen zijn:

1. kwaliteit financiële verantwoording;
2. behoud maatschappelijk gebonden vermogen;
3. financieel risicobeheer;
4. liquiditeit;
5. solvabiliteit;
6. draagkrachtvermogen.

De Aw heeft onderzoek gedaan op basis van de ingediende prognosegegevens 2016-2020, de verantwoordingsgegevens 2015 en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. De toezichthouder heeft kennis genomen van de verklaringen en maatregelen die Wonen Wittem heeft genomen naar aanleiding van zijn verzoek in 2015 om het lastenniveau kritisch te bezien op mogelijkheden om netto bedrijfslasten te beperken. Naar verwachting zullen de resultaten van de genomen maatregelen in 2017 zichtbaar worden.

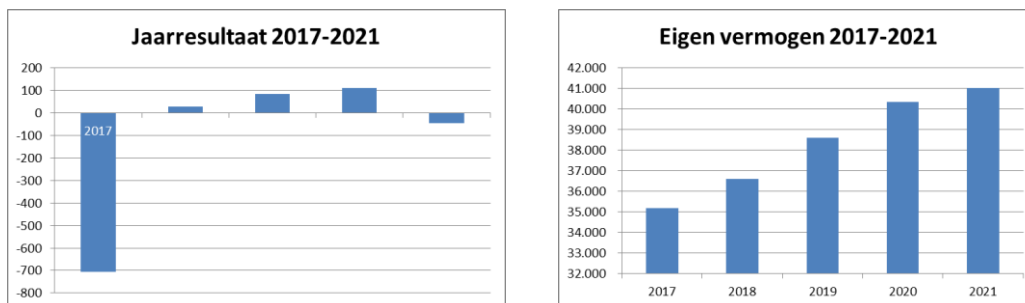
Naast het hiervoor genoemde financiële onderzoek houdt de Aw ook toezicht op deelactiviteiten van corporaties zoals:

- het gebruik van derivaten;
- de exploitatierisico's ten aanzien van het zorgvastgoed;
- het gehanteerde beleggingsbeleid.

De in 2016 door de Aw opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor specifiek onderzoek geleid.

#### 9.4. Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. De resultaten van de in november 2016 vastgestelde meerjaren begroting zijn grafisch als volgt weer te geven.



In de financiële meerjaren prognose 2017-2021 is rekening gehouden met de volgende zaken:

- verhuurdersheffing en saneringssteun (totaal € 1,9 miljoen);
- beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging;
- geen verkopen;
- energiekalender bestaand bezit;
- geplande sloopplannen (13 woningen), nieuwbouwplannen (26 woningen) en aankopen (8 woningen).

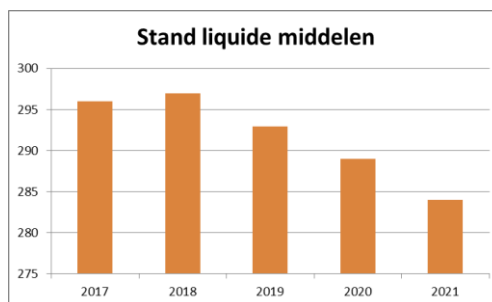
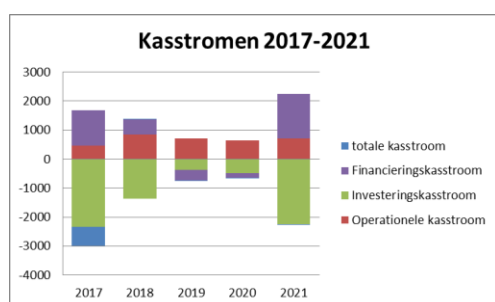
Uitgangspunt voor de komende jaren is een vast jaarlijks onderhoudsbudget van € 800.000 (prijsspeil: vast) en een vast jaarlijks duurzaamheidsbudget van € 100.000 (prijsspeil: 2015).

De belangrijkste parameters gehanteerd in de meerjarenprognose 2017-2026 zijn:

Prognose	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
						(WSW)
Huren incl. extra huur	1,20%	1,60%	2,07%	2,53%	3,00%	2,00%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Salariskosten	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Overige bedrijfslasten	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Verkopen	0 won	0 won	0 won	0 won	0 won	0 won

#### Parameters 2017-2026

#### Kasstroom



#### 9.5. Treasury

In het treasurystatuut, vastgesteld op 8 juli 2015, 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 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.

#### Leningportefeuille

In 2016 is een renteconversie geweest van een lening met restant hoofdsom van € 719.961,77. Het oude rente percentage was 3,32% en het nieuwe rentepercentage bedraagt 1% voor de resterende looptijd van de lening van 10 jaar.

Alle geldleningen uit de leningportefeuille 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:

	2016	2015
Restschuld per balansdatum	13.844.932	14.228.315
Gemiddelde rente	4,02%	4,14%
Gemiddelde looptijd	11,86	13,06
Marktwaarde	13.662.929	13.879.507

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan, indien Wonen Witem zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

### ***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 leningportefeuille uit te breiden.

Het borgingsplafond bedroeg ultimo 2016 € 12,6 miljoen. Het WSW accepteert dat de leningportefeuille ultimo 2016 ad. € 13,8 miljoen tijdelijk hoger is dan het borgingsplafond. De overtollige middelen zullen worden aangewend voor borgbare bestedingen en aflossing van WSW geborgde leningen.

## 10. RISICOMANAGEMENT

### 10.1. Planning en Control

De strategische uitgangspunten zoals aangegeven in ons strategisch plan zijn vertaald in diverse meerjarige beleidsplannen. Belangrijke beleidsplannen zijn het (wens)portefeuilleplan, dat richting geeft 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.

### 10.2. Strategische, tactische en operationele risico's

#### Strategische risico's

##### *Vastgoed*

Het woningbezit van Wonen Wittem bestaat nagenoeg geheel uit (grondgebonden) sociale huurwoningen. Uit het rapport "Demografische ontwikkelingen Gulpen-Wittem" (E,til, 2014) en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) 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 enige ruimte voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen onderkend. In kwalitatief opzicht vraagt vooral de vergrijzing en de daarmee samenhangende vraag naar levensloopbestendige woningen aandacht. Wat dit laatste betreft is ruim 40% van het bezit van Wonen Wittem reeds levensloopbestendig. Daarnaast wordt ook in ons (wens) portefeuilleplan nadrukkelijk rekening gehouden met dit aspect.

Wonen Wittem bezit een zorgvastgoed complex, te weten Eschveld te Epen. Hiervoor is reeds in 2014 een risicoanalyse opgesteld. Daarbij is geconcludeerd dat de (financiële) risico's verbonden aan dit zorgvastgoed beperkt van aard zijn.

##### *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 10.3 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2017-2026 (ruimschoots) voldoen aan 5 WSW ratio's.



Daarnaast blijkt ook gewaarborgd dat er op enig moment voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

*Scenarioberekeningen in financieel perspectief*

Als maatschappelijk ondernemer hebben wij nadrukkelijk te maken met een veranderende omgeving. De (meerjaren) begroting is gebaseerd op diverse veronderstellingen. Binnen de mogelijkheden van Wonen Wittem proberen wij uiteraard te waarborgen dat deze veronderstellingen ook realiteit worden. Vooral externe factoren zijn echter weerbarstig. Politiek beleid, beeldvorming van de branche, huishoudens die het in financieel opzicht steeds moeilijker krijgen, zomaar enkele zaken die de positie van Wonen Wittem kunnen beïnvloeden.

Bij het opmaken van de (meerjaren)begroting voeren we, als onderdeel van het strategisch risicomanagement, scenarioberekeningen uit. Daarbij worden de volgende risico's apart en in samenhang nader doorgerekend:

- lagere huuropbrengsten;
- hogere rentelasten;
- hogere investeringen.

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2017-2026 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

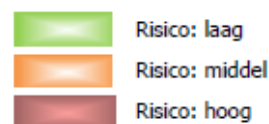
1. huuropbrengsten maximaal inflatievolgend;
2. rentelasten 0,50% hoger dan gepland;
3. investeringsbedragen 20% hoger dan gepland;
4. combinatie van 1 en 2;
5. combinatie van 1,2 en 3.

De 5 scenario's zijn beoordeeld aan de hand van een 4-tal beoordelingsaspecten:

- A. Liquide middelen (is ondergrens van minimaal € 300.000 gewaarborgd?).
- B. Financiële ratio's WSW (zie paragraaf 10.3: risicobeoordeling WSW).
- C. Nieuwe leningen (zijn geplande nieuwe leningen nog steeds geborgd aan te trekken?).
- D. Investeringen (zijn geplande investeringen nog steeds te realiseren?).

De uitkomst van voorgaande risicobeoordeling is dat wij in alle scenario's onze geplande investeringen kunnen blijven doen. Natuurlijk zullen wij al de risico's uiteraard jaarlijks monitoren en, indien noodzakelijk, onze (financiële) planning hierop aanpassen.

	A	B	C	D
1				
2				
3				
4				
5				



**Meerjarenbegroting 2017-2026: risicobeoordeling van 5 mogelijke scenario's**

### 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.

In dit statuut is een 7-stappenplan aangehouden. Er vindt toetsing plaats op de te volgen procedure, een organisatorische toets, een strategische toets, een financiële toets op projectniveau, een financiële toets op instellingsniveau, een risicotoets en een toets op partnerselectie. 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. Per geplande (des)investering worden onderbouwd inzichtelijk gemaakt: de voorziene (des)investeringsbedragen, voorziene en vereiste interne rendementen (IRR's) alsmede eventueel voorziene onrendabele toppen.

#### *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 2016 bezitten wij geen derivaten.

#### *Deelnemingen*

Wonen Wittem heeft een verbindingenstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat wij hanteren bij het aangaan en beheersen van verbindingen. Wonen Wittem heeft ultimo 2016 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.

### Heisessie

Op 21 september 2016 heeft een heisessie plaatsgevonden met de RvC en het Bestuur inzake de wensportefeuille 2016-2026 en de risico-analyse van Wonen Wittem. Ten aanzien van deze agendapunten zijn de strategische, tactische en operationele risico's voor Wonen Wittem besproken. In 2017 vindt een uitwerking plaats van de meest belangrijke en beïnvloedbare risico's. Hierbij wordt tevens aansluiting gezocht bij de onderkende WSW-risico's.

### 10.3. 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 de navolgende tabel is te zien dat Wonen Wittem in de begrotingsperiode 2017-2026 voldoet aan de gestelde WSW normen.

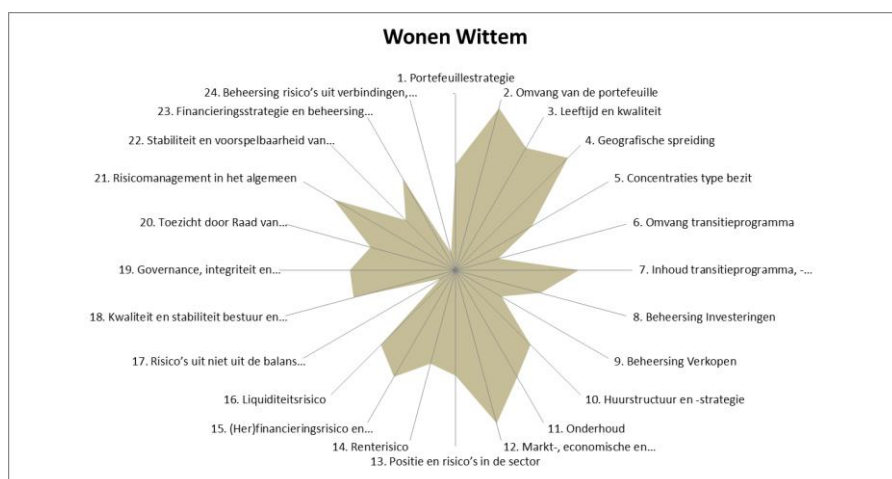
Kengetallen	Norm wsw	min/max	2017	2018	2019	2020	2021
Loan to value (BeW) %	75%	max	54,2	55,2	53,3	52,2	56,4
ICR	1,4	min	1,8	2,5	2,2	2,2	2,3
DSCR	1,0	min	1,3	1,7	1,7	1,5	1,5
Solvabiliteit (BeW) %	20%	min	45,3	43,9	45,4	46,5	42,3
Dekkingsratio van woz	50%	max	22,8	22,5	21,3	20,5	21,8

#### Kengetallen t.b.v. risicobeoordeling

Daarnaast worden in het risicobeoordelingsmodel 24 vragen gericht op de Business Risks gehanteerd. Deze vragen gaan 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.

Aan de risico's worden in de beoordeling ervan een bepaalde zwaarte toegekend. Voor Wonen Wittem heeft dat in 2016 geleid tot het volgende risicobeeld.



De vragen gericht op de Business Risks (bedrijfsrisico's) en de Financial Risks (financiële ratio's) vormen samen het nieuwe WSW risicobeoordelingsmodel. Beide componenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en wegen in het uiteindelijke resultaat even zwaar. Op basis van dit risicobeoordelingsmodel gaat het WSW met ingang van 1 januari 2017 een systeem hanteren van premiedifferentiatie voor de borgstellingsvergoeding. De corporatie betaalt deze vergoeding ter dekking van de operationele kosten van het WSW en het kredietrisico op de geborgde leningen. Op basis van de uitkomsten van de beoordeling van 2016 is Wonen Wittem ingedeeld in de categorie hoog midden. Deze indeling geldt voor het gehele jaar 2017.

## 11. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2016 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2016 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 Wittem

# Jaarrekening 2016

## INHOUDSOPGAVE

1. Balans per 31 december 2016.....	1
2. Winst- en Verliesrekening over 2016.....	3
3. Kasstroomoverzicht 2016.....	4
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.....	6
5. Toelichting op de balans per 31 december 2016.....	20
6. Toelichting op de Winst- en Verliesrekening over 2016.....	34

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2016  
(na resultaatbestemming)

	31 december 2016	31 december 2015
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	43.719.993	43.085.040
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	146.171
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102.563	101.187
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	139.997	119.620
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	112.679	127.374
	<u>44.075.232</u>	<u>43.579.392</u>
Financiële vaste activa (2)		
Latente belastingvordering(en)	807.546	933.841
	<u>44.882.778</u>	<u>44.513.233</u>
Vlottende activa		
Vorderingen (3)		
Huurdebiteuren	32.351	27.740
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.301	-
Overige vorderingen	1.732	993
Overlopende activa	6.062	9.571
	<u>42.446</u>	<u>38.304</u>
Liquide middelen (4)	1.023.006	1.057.894
	<u><u>45.948.230</u></u>	<u><u>45.609.431</u></u>



	31 december 2016	31 december 2015
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
Eigen vermogen (5)		
Overige reserves	12.740.180	12.004.444
Herwaarderingsreserve	18.662.989	18.608.140
	<u>31.403.169</u>	<u>30.612.584</u>
Langlopende schulden (6)		
Leningen overheid	9.804	10.350
Leningen kredietinstellingen	13.835.128	14.217.965
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	104.912	103.732
	<u>13.949.844</u>	<u>14.332.047</u>
Kortlopende schulden (7)		
Schulden aan leveranciers	147.414	173.507
Belastingen en premies sociale verzekeringen	38.320	51.301
Overige schulden	8.397	5.481
Overlopende passiva	401.086	434.511
	<u>595.217</u>	<u>664.800</u>
	<u><u>45.948.230</u></u>	<u><u>45.609.431</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

	2016	2015
	€	€
Huuropbrengsten (8)	3.035.035	2.980.230
Opbrengsten servicecontracten (9)	135.463	121.326
Lasten servicecontracten (10)	-134.092	-132.840
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (11)	-1.030.187	-1.037.727
Lasten onderhoudsactiviteiten (12)	-982.984	-766.261
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (13)	-2.462	-2.462
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>1.020.773</u>	<u>1.162.266</u>
Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille (14)	398.138	181.468
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (15)	54.848	-280.152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden (16)	1.376	693
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>454.362</u>	<u>-97.991</u>
Opbrengsten overige activiteiten (17)	3.502	4.468
Bedrijfsresultaat	<u>1.478.637</u>	<u>1.068.743</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten (18)	-1.180	594
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (19)	1.494	4.288
Rentelasten en soortgelijke kosten (20)	-562.074	-615.038
Financiële baten en lasten	<u>-561.760</u>	<u>-610.156</u>
Resultaat voor belastingen	916.877	458.587
Belastingen (21)	-126.294	-233.427
Resultaat deelnemingen (22)	-	-35.800
Resultaat na belastingen	<u><u>790.583</u></u>	<u><u>189.360</u></u>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2016

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.

	2016		2015	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<u>Operationele Ontvangsten</u>				
Huren	3.008.779		2.957.077	
Vergoedingen	134.291		138.408	
Overige Bedrijfsontvangsten	2.860		12.173	
Renteontvangsten	4.288		14.728	
		3.150.218		3.122.386
<u>Operationele Uitgaven</u>				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Lonen	-304.698		-282.820	
Pensioen premies	-44.849		-36.666	
Sociale lasten	-37.147		-36.314	
Onderhoudsuitgaven	-938.276		-717.369	
Overige Bedrijfsuitgaven	-558.938		-611.848	
Renteuitgaven	-589.450		-642.397	
Sectorspecifieke Heffing	-2.281		-	
Verhuurdersheffing	-264.941		-90.413	
		-2.743.042		-2.420.289
Kasstroom uit operationele activiteiten		407.176		702.097
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<u>MVA Uitgaande Kasstroom</u>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-22.474		-607.001	
Woningverbetering huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-36.207		-171.743	
Investerings Overig	-		-3.492	
		-58.681		-782.236
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-58.681		-782.236
transporteren		348.495		-80.139

	2016		2015	
	€	€	€	€
Transport		348.495		-80.139
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossingen van langlopende schulden		-383.383		-353.743
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-383.383</u>		<u>-353.743</u>
Mutatie liquide middelen		<u>-34.888</u>		<u>-433.882</u>
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	1.057.894		1.491.776	
Liquide middelen per 31 december	<u>1.023.006</u>		<u>1.057.894</u>	
		<u>-34.888</u>		<u>-433.882</u>

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. 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.

## Stelselwijziging

### Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Wonen **Wittem** waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Wonen Wittem haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

### Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 15.480.353 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 272.285,- negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 17.198.776. Dit effect alsmede het resultaat-effect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Eigen vermogen 1 januari voor stelselwijziging	13.413.808	14.942.871
Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie	17.236.605	15.521.255
Hogere waardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lagere waardering niet DAEB vastgoed in exploitatie	-37.829	-40.902
Wijziging latente belastingvordering	-	-
Wijziging voorziening onrendabele top	-	-
Wijziging voorziening latente belastingverplichting	-	-
	<u>30.612.584</u>	<u>30.423.224</u>

	<u>2015</u>
	€
Resultaat boekjaar:	
Voor stelselwijziging	461.645
Lagere afschrijvingen	1.039.598
Wijziging uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	-497.565
Wijziging overige waardeveranderingen	-541.151
Wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-273.167
Wijziging verkoopresultaat	-
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	<u>189.360</u>

## Continuïteit

De corporatie neemt in haar overwegingen mee de betekenis van de verhuurderheffing en saneringssteun. Desondanks wordt de continuïteit van de corporatie niet in gevaar gebracht. De operationele kasstromen blijven ondanks deze extra heffingen voldoende om aan de (ICR) toets te blijven voldoen.

## 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 taxaties. 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 waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent (plus en min) tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.



## GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Materiële vaste activa (1)

#### Vastgoed in exploitatie

##### Daeb- en Niet Daeb-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het zorgvastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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 huurprijs boven de huurtoeslaggrens (bij aanvang huurcontract). Ultimo 2016 had Wonen Wittem geen niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden 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.

## Complexindeling

Het DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de Wonen Wittem maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De waarderingscomplexen zijn gelijk aan de administratieve complexen.

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Wonen Wittem wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie of anderszins wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling VOV overeengekomen overdrachtswaarde heeft Wonen Wittem een terugkooprecht, dat jaarlijks wordt gewaardeerd op het bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. Het terugkooprecht wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

## 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.

## Financiële vaste activa (2)

### Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

## Vorderingen (3)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid wordt gebaseerd op individuele beoordeling van de vordering per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## 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.

## Langlopende schulden (6)

### Leningen

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

De aflossingverplichting voor het komende jaar wordt toegelicht onder langlopende schulden. en onder aftrek van transactiekosten.

Verkoop onder voorwaarden (VOV)

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Wonen Wittem een terugkooprecht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. Het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is het recht onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden (7)

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## GRONDSLAGEN VOOR HET BEPALEN VAN HET RESULTAAT

### Bedrijfsopbrengsten

#### Huuropbrengsten (8)

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 als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage:

2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen t/m € 34.378,-

2,6% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678,- t/m € 44.360,-

4,0% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360,-

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 (9+10)

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 (11)

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.

- Belastingen.
- Overige heffingen.
- Afschrijvingen.
- Lonen en salarissen (incl. pensioen- en sociale lasten) excl. het deel toegerekend aan onderhoud.
- 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

Wonen Wittem heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Ultimo 2016 (en 2015) waren er voor Wonen Wittem geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premies.

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

Ultimo 2016 bedraagt de dekkingsgraad van de SPW 109,7% (ultimo 2015: 108%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2015 op 125,4. Er is een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

### 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.

Aan de post Lasten onderhoudsactiviteiten worden de salariskosten als volgt toegerekend:

- Medewerker bedrijfsbureau 10%
- Opzichter 70%
- Manager Bedrijfsvoering en strategie 15%
- Opzichter planmatig onderhoud (inhuur) 100%

### Lasten onderhoudsactiviteiten (12)

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast de directe onderhoudslasten ook toegerekende personeelslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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

Reeds aangegane verplichtingen voor 2017 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (13)

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. Feitelijk betreft het hier erfpachtlasten.

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (14)

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 (15)

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

## Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (16)

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

## Opbrengsten overige activiteiten (17)

Hieraan zijn de koploperbijdragen en vergoeding gebruik ontmoetingsruimten toegerekend.

## Financiële Baten en Lasten (18-20)

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 gebruiksklaar 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 (21)

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.

Wonen Wittem heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.



## Resultaat van deelnemingen (22)

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

Tussen Wonen Wittem en Warmtelevering Heuvelland B.V. bestond een fiscale eenheid. De installatie van Warmtelevering Heuvelland B.V. is in 2014 overgedragen aan Wonen Wittem. Overige activa en passiva zijn in 2015 overgedragen aan Wonen Wittem. De formele juridische liquidatie van de Warmtelevering Heuvelland B.V. is gebeurd op 8 juli 2015.

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

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Wonen Wittem maakt cf. haar Financieel Reglement en treasury-statuuut geen gebruik van derivaten.

### Valutarisico

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

### Renterisico

Wonen Wittem 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 op dit moment niet toegepast. In het treasurystatuuut is toepassing hiervan uitsluitend toelaatbaar om het rentetype van een lening of een deel van de lening portefeuille te veranderen of om renterisico's te reduceren.

### Liquiditeitsrisico

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

- Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Wonen Wittem 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 wordt constant 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 2016

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa (1)

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.038.304	217.612	27.255.916
Cumulatieve herwaarderingen	9.759.902	-28.012	9.731.890
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-10.949.770	-	-10.949.770
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>25.848.436</u>	<u>189.600</u>	<u>26.038.036</u>
Effecten stelselwijziging	17.236.604	-43.429	17.193.175
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>43.085.040</u>	<u>146.171</u>	<u>43.231.211</u>
Mutaties 2016			
Investerings	36.207	-	36.207
Overboeking Daeb- / niet-Daebinvesteringen	217.612	-217.612	-
Herwaarderingen	54.848	-	54.848
Overboeking herwaardering	-71.441	71.441	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	398.138		398.138
Afschrijvingen	-412	-	-412
Totaal mutaties 2016	<u>634.952</u>	<u>-146.171</u>	<u>488.781</u>
31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.330.080	-	27.330.080
Cumulatieve herwaarderingen	18.662.989	-	18.662.989
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.273.077	-	-2.273.077
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>43.719.992</u>	<u>-</u>	<u>43.719.992</u>

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken te dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2016				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	119.000	534.904	399.678	1.053.582
Cumulatieve herwaarderingen	-17.813	-	-	17.813
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-415.284	-272.304	-687.588
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>101.187</u>	<u>119.620</u>	<u>127.374</u>	<u>348.181</u>
Mutaties 2016				
Investerings	-	20.377	-	20.377
Overboeking Daeb- / niet-Daeb investerings	-	-	-	-
Herwaarderingen	1.376	-	-	1.376
Overboeking herwaardering	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-14.695	-14.695
Totaal mutaties 2016	<u>1.376</u>	<u>20.377</u>	<u>-14.695</u>	<u>7.058</u>
31 december 2016				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	119.000	555.281	399.678	1.073.959
Cumulatieve herwaarderingen	-16.437	-	-	-16.437
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-415.284	-286.999	-702.283
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>102.563</u>	<u>139.997</u>	<u>112.679</u>	<u>355.239</u>

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € ~~18.662.989~~. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

#### Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde 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 marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

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

#### Disconteringsvoet

Voor de component krimp is gekozen voor een krimpfactor van 1% t.o.v. de standaardwaarde van 2%. Dit is gebaseerd op diverse rapporten waar een geringe krimp wordt voorspeld voor Maastricht/Mergelland.

#### Leegwaardestijging

Voor 2016 is gekozen voor een leegwaardestijging van 5,2% i.p.v. de in het handboek vermelde 3,8%. Dit is conform door het CBS en Kadaster vrijgegeven percentage voor Limburg.

De genoemde afwijkingen zijn op het gehele bezit toegepast.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. 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.

## Bedrijfswaarde

De in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde is gebaseerd op een marktconforme (lees commerciële) exploitatie en houdt geen rekening met de volkshuisvestelijke doelstellingen van Wonen Wittem.

Hierdoor onderkent de marktwaarde onder andere niet dat Wonen Wittem:

- omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt;
- omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom dus in beginsel kiest voor dóór exploiteren, ook bij mutatie; bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat is het daar en tegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij dóór exploiteren).

Feitelijk is door (onder andere) deze twee genoemde niet marktconforme gedraging van woningcorporaties sprake van een 'vermogensbeklemming'. Het is dan ook niet voor niets dat richting WSW (onder andere ten behoeve van de beoordeling van de solvabiliteit en schuldpositie i.c. de 'loan to value') ook vanaf boekjaar 2016 nog steeds de 'oude' waardering op bedrijfswaarde moet worden verstrekt.

Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Wittem en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 25.849.738 (31.12.2015 € 25.844.323).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 0 (31.12.2015 € 132.462).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| - Huurverhoging                        | : inflatie plus 1%                   |
| - Huurharmonisatie                     | : hier is geen rekening mee gehouden |
| - Mutatiegraad                         | : 7%                                 |
| - Jaarlijkse huurderving               | : 0,5%                               |
| - Klachten- en mutatieonderhoudskosten | : cf. meerjarenonderhoudsbegroting   |
| - Planmatig onderhoud                  | : cf. meerjarenonderhoudsbegroting   |
| - Exploitatielasten                    | : cf. financiële meerjarenbegroting  |
| - Minimale levensduur                  | : 15                                 |
| - Disconteringsvoet                    | : 5%                                 |
| - Moment van discontering              | : medio-nummerando                   |

### Stijgingspercentages

Periode	Huur- stijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud
2017	1,20%	0,60%	1,60%	1,60%
2018	1,60%	1,07%	1,90%	1,90%
2019	2,07%	1,53%	2,20%	2,20%
2020	2,53%	2,00%	2,50%	2,50%
2021	3,00%	2,00%	2,50%	2,50%
2022 ev (wsw)	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

### Verkopen

In de bedrijfswaarde zijn geen verkopen ingerekend.

### Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Wonen Wittem. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Wonen Wittem heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven zijn niet in bedrijfswaarde meegenomen.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

### Levensduur

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbeoordelingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

#### Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkantemeterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

#### Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Wonen Wittem. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Het bedrag ad € 139.997,- betreft het nieuwbouwcomplex "Pendile" te Eys.

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

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	ineair	5/10 jaar
Automatiseringsapparatuur	lineair	3/5 jaar

#### Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2016 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekering is gebaseerd op de herbouwwaarde. Onderverzekering is niet van toepassing. De laatste wijziging van de verzekerde som heeft plaatsgevonden per 1 januari 2016. Op de betreffende polissen is een indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premievervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

#### Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

#### Woz Waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 446 woningen en 7 eenheden maatschappelijk vastgoed opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen bedraagt € 57,3 miljoen.



Financiële vaste activa (2)

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering leningen o/g	2.687	8.428
Latentie uit hoofde van verrekenbare verliezen	804.859	925.413
	<u>807.546</u>	<u>933.841</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Latente belastingvordering leningen o/g		
Stand per 1 januari	8.428	10.878
Waardeverminderingen	-5.741	-2.450
Stand per 31 december	<u>2.687</u>	<u>8.428</u>

Latentie uit hoofde van verrekenbare verliezen		
Stand per 1 januari	925.413	1.156.390
Mutatie	-120.554	-230.977
Stand per 31 december	<u>804.859</u>	<u>925.413</u>

Uit hoofde van verrekenbare verliezen moet een latentie gevormd worden. In 2015 zijn afspraken gemaakt met de belastingdienst inzake de afwaardering van het vastgoed (zie grondslagen). Voor de jaren t/m 2013 zijn inmiddels definitieve aanslagen opgelegd. De verrekenbare verliezen tot en met 2015, na verrekening winsten van 2014 t/m 2016, bedragen € 3,2 miljoen.

Naar verwachting zullen er volgens de prognoses 2017 t/m 2020 in de komende jaren ook fiscale winsten optreden.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen (3)

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.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	31.248	27.696
Vertrokken huurders	8.178	5.955
	<u>39.426</u>	<u>33.651</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-7.075	-5.911
	<u>32.351</u>	<u>27.740</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,06% (ultimo vorig boekjaar: 0,88%) van de bruto jaarhuur.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	5.911	-
Dotatie	1.164	5.911
Stand per 31 december	<u>7.075</u>	<u>5.911</u>

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.301</u>	<u>-</u>

Overige vorderingen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Te ontvangen van huurders niet zijnde huur	1.585	846
Overige vorderingen	147	147
	<u>1.732</u>	<u>993</u>

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rekeningen	4.576	4.790
Te ontvangen rente bank	1.486	4.288
Nog te verwerken huurontvangsten	-	493
	<u>6.062</u>	<u>9.571</u>
Liquide middelen (4)		
Rabobank	1.021.476	1.056.333
Kas	1.530	1.561
	<u>1.023.006</u>	<u>1.057.894</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

Eigen vermogen (5)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	12.004.444	14.942.875
Gevolgen stelselwijziging	-	-3.405.416
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>12.004.444</u>	<u>11.537.459</u>
Resultaat boekjaar	790.584	189.360
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-54.848	277.625
Stand per 31 december	<u><u>12.740.180</u></u>	<u><u>12.004.444</u></u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	18.608.140	-
Gevolgen stelselwijziging	-	18.885.765
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>18.608.140</u>	<u>18.885.765</u>
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	372.367	104.296
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-317.518	-381.921
Stand per 31 december	<u><u>18.662.989</u></u>	<u><u>18.608.140</u></u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 790.583 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 790.583 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 846.807 gerealiseerd resultaat en € 56.224 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 54.848 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 1.376 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24-05-2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Langlopende schulden (6)

Leningen overheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
.		
Stand per 1 januari	10.350	10.873
Mutatie	-	-
Aflossing	-546	-523
Langlopend deel per 31 december	<u>9.804</u>	<u>10.350</u>

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 10.000,-.  
Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 4,02% (2015: 4,14%).  
Het aflossingbestanddeel van komend boekjaar bedraagt € 890.000,-.

## Leningen kredietinstellingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
.		
Stand per 1 januari	14.217.965	14.571.184
Aflossing	-382.837	-353.219
Stand per 31 december	<u>13.835.128</u>	<u>14.217.965</u>

### Marktwaarde

De marktwaarde per 31-12-2016 van de Leningen kredietinstellingen bedraagt € 13.207.000,- (31-12-2015 € 13.312.000,-)

De marktwaarde van de leningen is de waarde is van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

### Borging door WSW

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 13.835.128,- 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.

### WSW- Obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft Wonen Wittem een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 533.029,- (31-12-2015 € 547.790,-)

Wonen Wittem heeft aan het WSW een volmacht verstrekt om in voorkomende gevallen direct hypotheek te vestigen op het "ingezette" bezit.

Rente- en kasstroomrisico ultimo 2016.

Rente-percentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
1%-2%	1.328.465	van 1- 3 maanden	-	< 1 jaar kortlopend	323.480
2%-3%	0,00	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	1.400.000
3%-4%	3.800.124	van 1 tot 5 jaar	635.914	van 5 tot 10 jaar	1.952.496
4%-5%	7.807.678	van 5 tot 10 jaar	3.796.355	van 10 tot 15 jaar	5.160.884
5%-6%	596.231	> 10 jaar	3.719.962	van 15 tot 20 jaar	8.072
>6%	312.434	geen	5.692.701	> 20 jaar	5.000.000
	13.844.932		13.844.932		13.844.932

31-12-2016	31-12-2015
€	€

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

104.912	103.732
---------	---------

Het verloop van deze post is als volgt:

€

Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	119.000
Vermeerderingen / verminderingen	-15.268
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>103.732</u>
Afwaarderingen	<u>1.180</u>
Stand per 31 december 2016	104.912
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	119.000
Vermeerderingen / verminderingen	-14.088
	<u>104.912</u>

### Kortlopende schulden (7)

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	<u>147.414</u>	<u>173.507</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.751	23.729
Loonheffing	23.296	22.991
Pensioenen	<u>4.273</u>	<u>4.581</u>
	<u>38.320</u>	<u>51.301</u>
<b>Overige schulden</b>		
WMO aanpassing	5.118	1.427
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	204	1.704
Overige schulden	<u>1.495</u>	<u>770</u>
	<u>8.397</u>	<u>5.481</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Nog te betalen accountantskosten	22.807	31.369
Vooruit ontvangen huur	11.608	15.582
Niet-ervallen rente	337.548	364.888
Nog te betalen stichtingskosten	-	1.607
Nog te verrekenen servicekosten	5.802	18.327
Taxatiekosten	23.000	-
Nog te betalen onderhoudskosten	-	2.404
Overige posten	<u>321</u>	<u>334</u>
	<u>401.086</u>	<u>434.511</u>



## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Wonen Wittem m.b.t. het voor 2017 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 130.000,- waarvan de uitvoering in 2017 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2017, betreffen meerjarige contracten voor o.a. groenvoorziening, poetsen algemene ruimten, onderhoud c.v. ketels enz.

#### Saneringsfonds

Wonen Wittem zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 162.000,- moeten afdragen aan het saneringsfonds woningcorporaties. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

#### 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 (5 medewerkers) is geen uitgebreide berekening gemaakt. In het geval alle jubilea en pensionering bij Wonen Wittem worden gehaald bedraagt de nominale totale gratificatie circa € 35.000,-.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

Huuropbrengsten (8)

	2016	2015
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	2.940.664	2.887.948
Onroerende zaken niet zijnde woningen	102.817	101.853
	<u>3.043.481</u>	<u>2.989.801</u>
Huurderving wegens leegstand	-5.438	-9.398
Huurderving wegens oninbaarheid	-3.008	-173
	<u><u>3.035.035</u></u>	<u><u>2.980.230</u></u>

De huurderving bedraagt 0,28% (0,32% in 2015) van de netto-huur.

Opbrengsten servicecontracten (9)

Overige goederen, leveringen en diensten	141.606	139.940
Te verrekenen met huurders	-5.802	-18.327
	<u>135.804</u>	<u>121.613</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	-341	-297
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	10
	<u><u>135.463</u></u>	<u><u>121.326</u></u>

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

Lasten servicecontracten (10)

Huurdersonderhoud	23.191	23.911
Energie en water	53.938	47.821
Schoonmaakkosten	17.253	13.265
Glasverzekering	2.729	3.093
Onderhoud groenvoorziening	25.652	21.616
Overige kosten	11.329	23.134
	<u><u>134.092</u></u>	<u><u>132.840</u></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.

	2016	2015
	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (11)		
Belastingen	220.927	211.792
Toegerekende personeelskosten	282.324	271.040
Heffingen	276.604	249.758
Toegerekende Afschrijvingen	15.108	17.715
Toegerekende overige organisatiekosten	235.224	287.422
	<u>1.030.187</u>	<u>1.037.727</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.

	2016	2015
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Warmtemeters (Servicekosten)	412	368
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>15.108</u>	<u>17.715</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>15.520</u>	<u>18.083</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	304.698	287.711
Sociale lasten	43.209	37.147
Pensioenlasten	37.276	37.377
	<u>385.183</u>	<u>362.235</u>

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

#### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2016 had Wonen Wittem 5 werknemers in dienst ( 2015: 5). Geen van de werknemers is net als in 2015 buiten nederland werkzaam.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Overige organisatiekosten		
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	103.311	88.983
Automatiseringskosten	40.260	62.773
Bestuurs- en toezichtskosten	15.689	10.302
Huisvestigingskosten	12.154	17.537
Overige personeelskosten	59.205	99.447
Overige beheerskosten	-	-
Subtotaal beheerskosten	<u>230.618</u>	<u>279.042</u>
Heffingen:		
Belastingen	220.927	211.792
Verzekeringen	5.445	5.408
Contributies	3.938	3.880
Overige heffingen (verhuurdersheffing/bijdrage AW)	267.222	240.413
Subtotaal heffingen	<u>497.532</u>	<u>461.493</u>
Overige bedrijfslasten:		
Servicekosten	-	-
Incassokosten	-	-
Dotatie dubieuze debiteuren	1.164	5.911
Diverse bedrijfslasten	3.442	2.469
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>4.606</u>	<u>8.380</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>732.756</u></u>	<u><u>748.915</u></u>

	2016	2015
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten (12)		
Klachten-onderhoud	157.475	109.427
Mutatie-onderhoud	87.704	54.053
Planmatig-onderhoud	287.457	310.893
Duurzaamheid	170.910	141.642
Contractueel onderhoud	64.692	59.050
Projectmatig-onderhoud	111.888	-
Toegerekende personeelskosten	102.858	91.196
	<u>982.984</u>	<u>766.261</u>
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (13)		
Erfpacht	<u>2.462</u>	<u>2.462</u>
Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille (14)		
Regeling Vermindering verhuurderheffing 2014	-	150.000
Waardevermindering vastgoedportefeuille in exploitatie	-16.735	-
Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	414.873	31.468
	<u>398.138</u>	<u>181.468</u>
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (15)		
	2016	2015
	€	€
Daeb-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	372.367	104.296
Afname marktwaarde	<u>-317.519</u>	<u>-381.921</u>
Totaal overige waardeveranderingen Daeb-vastgoed in exploitatie	<u>54.848</u>	<u>-277.625</u>
Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde		
Afname marktwaarde		<u>-2.527</u>
Totaal overige waardeveranderingen Daeb-vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>-2.527</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden (16)		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>1.376</u>	<u>693</u>
Opbrengsten overige activiteiten (17)		
Koploper Bijdrage	2.780	2.863
Overig	<u>722</u>	<u>1.605</u>
	<u>3.502</u>	<u>4.468</u>
Accountantshonoraria (zoals opgenomen bij de overige organisatiekosten, in de algemene beheers- en administratiekosten)		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Controle van de jaarrekening	32.617	29.766
Andere controlewerkzaamheden	-	11.017
Fiscale dienstverlening	<u>3.373</u>	<u>4.786</u>
	<u>35.990</u>	<u>45.569</u>
(bedragen volgens toerekening aan boekjaar)		

Bovenstaande honoraria betreffen 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.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten (18)		
Overige waardeveranderingen	-1.180	594
Dit betreft de waardevermindering op het terugkooprecht van de woning verkocht onder "Slimmer Kopen"		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (19)		
Rente uitgezette middelen	<u>1.494</u>	<u>4.288</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten (20)		
Rente lening overheid	-437	-459
Rente lening kredietinstellingen	-561.335	-614.579
Overige rentelasten	-302	-
	<u>-562.074</u>	<u>-615.038</u>

Belastingen (21)

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Mutatie latente belastingen	<u>-126.294</u>	<u>-233.427</u>
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	916.876	695.072
Bijzondere waardeverminderingen	282.959	-86.137
Afschrijvingen	-72.973	1.039.248
Tijdelijke verschillen	-22.966	-9.798
Overige niet aftrekbare kosten	2.215	-1.791
Onderhoud fiscaal niet te activeren	-36.207	-157.498
Fiscaal verliescompensatie	-1.069.904	-1.479.096
Verschuldigde winstbelasting	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultaat deelnemingen (22)		
Resultaat op deelnemingen	<u>-</u>	<u>-35.800</u>

7 OVERIGE TOELICHTINGEN

WNT-VERANTWOORDING 2016 WONEN WITTEM

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Wonen Wittem van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Wonen Wittem is € 83.000 . Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Voor toezichthouders (RvC) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is voor 2016 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden).

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Wonen Wittem Wonen concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangs- recht, alle functionarissen in 2016 een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT-grenzen blijven.

Bezoldiging topfunctionarissen

bedragen x € 1	E.A. Peeters		A.A.R Zinken	
	Bestuurder Voorzitter		Bestuurder	
Functie(s)	2016	2015	2016	2015
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,28	0,28	0,28	0,28
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	nvt	nvt	nvt	nvt
Bezoldiging				
Beloning	15.647	15.600	15.647	15.600
PE-vergoedingen			1.320	
Belastbare onkostenvergoedingen	316	222	786	479
Beloningen betaalbaar op termijn	-		-	
Totaal bezoldiging	15.963	15.822	17.753	16.079
Toepasselijk WNT-maximum	23.240	22.988	23.240	22.988
Motivering indien overschrijding:	nvt	nvt	nvt	nvt

De vaste beloning is t.o.v. 2015 verhoogd met 0,3% .

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2016 € 33.716 (totaal 0,56 fte). Dit is 73% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 46.480,- o.b.v. 0,56 fte.



Toezi chthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1						
		M.J.H. Dieder en		J. Janssen		B.E.L. Vluggen
Functie(s)	Lid RvC		Lid RvC		Secretaris RvC	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Duur dienstverband						
Bezoldiging						
Beloning	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	17	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	3.120	3.120	3.137	3.120	3.120	3.120
Toepasselijk WNT-maximum	8.300	8.210	8.300	8.210	8.300	8.210
Motivering indien overschrijding:	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

bedragen x € 1					
		F. Warlich		P. van Loo	
Functie(s)	Lid RvC		Voorzitter RvC		
	2016	2015	2016	2015	
	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Duur dienstverband					
Bezoldiging					
Beloning	3.120	3.120	3.900	3.900	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	
Totaal bezoldiging	3.120	3.120	3.900	3.900	
Toepasselijk WNT-maximum	8.300	8.210	12.450	12.315	
Motivering indien overschrijding:	nvt	nvt	nvt	nvt	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 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 2016 geen ontslaguitkeringen 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, 28 juni 2017

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

F. Warlich

B.E.L. Vluggen

H.J.G. Slenter

J.M.M.G. Janssen

Mechelen, 28 juni 2017

Wonen Wittem

# Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

1      CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen gegevens

---

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Wonen Wittem te Mechelen

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Wonen Wittem te Mechelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag 2016 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Wittem op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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 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.

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur 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 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 fouten of fraude 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met het bestuur en 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.

Maastricht Airport, 28 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

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