

Wonen Witterm

Jaarverslag 2022

Versie: definitief





INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2022

- Bestuursverslag 2022
- Jaarrekening 2022
- Overige gegevens



Wonen Witterm

Bestuursverslag 2022

Inhoud	
Voorwoord	3
1. ORGANISATIE.....	4
1.1. <i>Toegelaten instelling</i>	4
1.2. <i>Bestuur</i>	4
1.3. <i>Personeel</i>	5
1.4. <i>Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen</i>	5
2. GOVERNANCE.....	7
2.1. <i>Governance structuur op hoofdlijnen</i>	7
2.2. <i>Governancecode woningcorporaties</i>	7
2.3. <i>Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties</i>	8
2.4. <i>Permanente Educatie (PE) Punten</i>	9
2.5. <i>Belanghebbenden</i>	9
2.6. <i>Integriteit en klokkenluidersregeling</i>	10
3. WONINGWET 2015.....	11
3.1. <i>Werkdomein en passend toewijzen</i>	11
3.2. <i>Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB</i>	11
3.3. <i>Woonbod en prestatieafspraken</i>	11
3.4. <i>Marktwaaarde</i>	12
3.5. <i>Beleidswaarde</i>	14
4. VASTGOED	19
4.1. <i>Woningbezit</i>	19
4.2. <i>Vastgoedsturing</i>	19
4.3. <i>Projecten</i>	20
4.4. <i>Woningverbetering</i>	20
4.5. <i>Onderhoud</i>	21
5. WONEN.....	26
5.1. <i>Resultaten Aedes benchmark 2022</i>	26
5.2. <i>Leefbaarheid: “bijdragen aan zorg en ontmoeting”</i>	26
5.3. <i>Multi Disciplinair Overleg (MDO)</i>	26
5.4. <i>Hennepconvenant</i>	27
5.5. <i>Huurprijsbeleid</i>	27
5.6. <i>Mutaties en verhuringen</i>	28
5.7. <i>Leegstand</i>	31
5.8. <i>Toewijzing van woningen</i>	31
6. BEWONERSPARTICIPATIE	32
6.1. <i>Huurdersvereniging</i>	32
6.2. <i>Geschillen</i>	32
7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	33
7.1. <i>Inleiding</i>	33

7.2.	<i>Bestuur en toezicht</i>	33
7.3.	<i>Governance</i>	34
7.4.	<i>Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2022</i>	34
7.5.	<i>Werkgeversrol</i>	36
7.6.	<i>Klankbordfunctie</i>	37
7.7.	<i>Over de Raad van Commissarissen</i>	37
7.8.	<i>Tot slot</i>	41
8.	FINANCIËN	42
8.1.	<i>Algemeen</i>	42
8.2.	<i>Jaarresultaat</i>	42
8.3.	<i>Ontwikkeling vermogenspositie</i>	43
8.4.	<i>Financiële continuïteit</i>	43
8.5.	<i>Treasury</i>	46
9.	RISICOMANAGEMENT	48
9.1.	<i>Planning en Control</i>	49
9.2.	<i>Strategische, tactische en operationele risico's</i>	50
9.3.	<i>WSW risicobeoordeling</i>	53
10.	VERKLARING BESTUUR	54

Voorwoord

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

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2022. Een jaar gekenmerkt door het einde van de corona pandemie en de afwikkeling van de gevolgen van de watersoverlast van 14 juli 2021. Maar ook en vooral een jaar waarin de oorlog tussen Rusland en Oekraïne begon met als gevolg een energiecrisis, prijsstijgingen van grondstoffen en materialen en een ongekend hoge inflatie. Dit heeft tot de dag van vandaag impact op onze huurders en onze organisatie. Daarnaast zien we een verder toenemend tekort aan betaalbare woningen en een overheid die meer regie neemt op de woningmarkt. Zo is er wetgeving in de maak met betrekking tot de regie op de volkshuisvesting, aanpassingen in de woningwet, goed verhuurderschap, aanpassing van het WWS (woningwaarderingstelsel), etc. Ook zijn er samen met branche organisatie Aedes, de woonbond en VNG Nationale Prestatieafspraken gemaakt om de woningtekorten terug te dringen door de nieuwbouw woningproductie verder op te voeren tot 2030.

Alles overziende en wat Wonen Wittem betreft, kijken wij met een goed gevoel terug op 2022. Vooral omdat we flinke stappen hebben gezet met het meerjarige uitvoeringsprogramma voor het verder verduurzamen van ons woningbezit en dus ook het vergroten van de betaalbaarheid voor onze huurders. Natuurlijk zijn wij ook trots op onze organisatie en mensen als we kijken naar de overige bereikte resultaten in 2022. Wij zijn er als sociale huisvester in het Heuvelland in geslaagd goede resultaten te leveren op diverse volkshuisvestelijke beleidsterreinen binnen het complexe werkveld waarin wij opereren.

Wij kijken echter ook richting de toekomst. Ons strategische plan “toekomstbestendig”, de daarop gebaseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2023-2032 bieden een goede basis om onze kerntaak ook in de toekomst met veel energie te kunnen blijven uitvoeren. Tegelijkertijd constateren wij echter ook dat de investeringscapaciteit nog steeds onder druk staat door o.a. stijgende rentelasten en bouwkosten. Dit terwijl investeringen meer dan ooit aan de orde zijn gelet op het woningtekort en de verduurzamingsopgave. Door het wegvallen van de verhuurdersheffing met ingang van 2023 is weliswaar extra investeringsruimte ontstaan (die wij vooral gaan inzetten voor de verdere verduurzaming van onze woningen), maar deze extra ruimte wordt zeer sterk gedempt, of zelfs teniet gedaan, door andere oorzaken. Denk daarbij aan de fors gestegen exploitatiekosten (lees onderhouds- en beheerlasten) en bouwkosten, de vennootschapsbelasting en een (verplicht) gematigd huurbeleid (inclusief de eenmalige huurverlaging in 2023) ten opzichte van de gestegen kosten. Al met al is duidelijk dat woningcorporaties (inclusief Wonen Wittem) noodzakelijkerwijs en continu keuzes moeten maken in de driehoek Betaalbaarheid - Beschikbaarheid - Kwaliteit van het woningbezit.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2022 bij Wonen Wittem verder is bereikt en gebeurde, vindt u in het navolgende jaarverslag. Wij wensen u veel leesplezier toe.

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

1. ORGANISATIE

1.1. Toegelaten instelling

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

1.2. Bestuur

De stichting wordt bestuurd door een Bestuur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. Het Bestuur vergadert in die hoedanigheid wekelijks. Net als voorgaande jaren heeft het Bestuur ook in 2022 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

Naam (geboortejaar)	Functie in Bestuur	Aftredend	Beroep	Relevante nevenfuncties
Ir. E.A. Peeters (1961)	Bestuurder – Voorzitter Laatste herbenoeming: 1 januari 2023 1e benoeming Bestuur: 28 juni 1995 1e benoeming Voorzitter: 16 maart 2005	01-01-2027	Ex-consultant / manager financiële dienstverlener	-
A.A.R. Zinken RM RT (1969)	Bestuurder Laatste herbenoeming: 1 januari 2020 1e benoeming Bestuur: 1 maart 2012	01-01-2024	Beleidsmedewerker wonen	-

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2022

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

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

Uitgaande van deze uitgangspunten is de concrete taakverdeling als volgt.

E.A. Peeters (voorzitter)

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

A.A.R. Zinken (plaatsvervangend voorzitter)

- Woondiensten
- Vastgoed- en assetmanagement
- Interne Organisatie

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

De vaste honorering van het Bestuur bedroeg in 2022 € 21.336 (2021: € 17.802) per persoon, bruto per jaar (exclusief gratificaties, 13^e maand, en onkostenvergoedingen). Met ingang van 2022 is aan het bestuur een extra vaste bruto vergoeding toegekend van € 3.000 per persoon, bruto per jaar. Deze vergoeding, opgenomen in de hiervoor vermelde vaste honorering in 2022, dient als pensioenbijdrage en bijdrage in de kosten van permanente educatie (PE). De voorheen geldende regeling voor PE-vergoedingen is met ingang van 2022 komen te vervallen. Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

1.3. Personeel

In 2022 bestond de vaste personele bezetting uit 4 medewerkers (3,78 FTE). Er hebben in 2022 geen personele wisselingen plaatsgevonden.

Funcatiegroep	Aantal (FTE)
Bedrijfsvoering	1 (1)
Financiën & Control	1 (1)
Vastgoed	1 (1)
Bewonerszaken	1 (0,78)
Totaal	4 (3,78)

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2022

1.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen

Aedes

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

Domaas

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

Regionale klachtencommissie samenwerkende corporaties Mergelland

Wonen Wittem is deelnemer aan de Regionale Klachtencommissie voor de woningcorporaties Krijtland Wonen, Vanhier Wonen en Wonen Wittem. Het doel van de commissie is huurders c.q. hun vertegenwoordigende organisaties, in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken waarbij zij belang hebben. 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 vertegenwoordiger namens het Bestuur in de klachtencommissie en namens onze huurders een lid van de huurdersvereniging. Vanaf 2021 hanteert de commissie, in lijn met het Aedes model klachtenreglement voor klachtencommissies, het nieuw opgestelde reglement. Uiteraard is dit nieuwe reglement (inclusief bijbehorende formulieren en te volgen procedure) ook te vinden op onze website.

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.

CorpoConnect Limburg

Sinds november 2021 neemt Wonen Wittem deel aan CorpoConnect Limburg. CorpoConnect Limburg wordt gevormd door 19 woningcorporaties in Limburg die de samenwerking zoeken op de thema's duurzame inzetbaarheid, arbeidsmobiliteit en vitaliteit. Dat doen we in samenwerking met FLOW. CorpoConnect ondersteunt onze medewerkers om actief aan de slag te gaan met hun talentontwikkeling. Dit geschiedt middels het faciliteren van doorlopende opleidingstools leren en ontwikkelen, een academy aanbod en het individueel ontwikkel spreekuur voor medewerkers. Op deze manier wordt samen werk gemaakt van ieders talent!

Platform MKW

Het MKW Platform bestaat sinds 2000 en heeft binnen Aedes de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van middelgrote en kleine woningcorporaties te waarborgen. Het voornaamste gemeenschappelijke kenmerk van de MKW corporaties is hun schaal: het zijn kleine tot middelgrote corporaties tussen 100 en 5.000 verhuureenheden met een gemiddelde grootte van 2.200 verhuureenheden. De kleinschaligheid, lokale verankering en samenwerkingsgerichtheid sluiten precies aan bij de kernwaarden van Wonen Wittem. Samenwerking wordt belangrijker gevonden dan schaalvergroting of andere organisatievormen. Vanuit de kracht van klein leggen wij verbinding met elkaar, met kennis en kunde. Met als doel goed, betaalbaar en duurzaam wonen voor onze huurders.

2. GOVERNANCE

2.1. Governance structuur op hoofdlijnen

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

De governancestructuur van Wonen Wittem is in 2022 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 portefeuillevdeling.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het Bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting en geeft het Bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Governancecode woningcorporaties wordt integraal toegepast.
- De governanceprincipes zijn vastgelegd in documenten als de Statuten van de woningstichting, het Reglement van de Raad van Commissarissen, het Bestuursreglement, het integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Deze documenten zijn te raadplegen op onze website.
- Wijzigingen in de governancestructuur en in de naleving van de Governancecode worden vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

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

2.2. Governancecode woningcorporaties



In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (“de nieuwe woningwet”) is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan. De Governancecode woningcorporaties is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. De governancecode woningcorporaties 2020 is vanaf januari 2020 de geldende regeling.

Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht zich aan de code te houden. 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 (ook als lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en past deze ook integraal toe. In 2022 is daarbij specifiek aandacht besteed aan de navolgende zaken.

Checklist Governancecode woningcorporaties

In 2022 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de integrale onderschrijving van de Governancecode door Wonen Wittem.

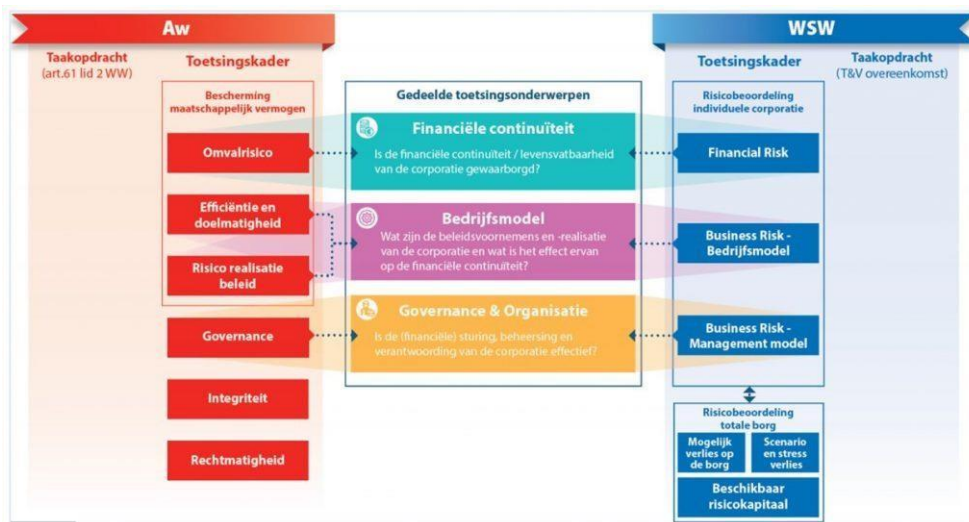
Zelfevaluatie RvC en Bestuur

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

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van bestuursleden en de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie tussen commissarissen en de bestuurders en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC heeft, onder externe begeleiding, plaatsgevonden einde 2022. Daarnaast heeft ook het Bestuur in 2022 het eigen functioneren geëvalueerd.

2.3. 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 haar dochtermaatschappijen. Onverlet de rol van de Aw als integrale toezichthouder, hebben de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met ingang van 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader ingevoerd. In dit kader is ook de taakafbakening tussen AW en WSW vastgelegd.



Taken, toetsingskader en gedeelde beoordelingsonderwerpen Aw en WSW

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

De meest recente beoordelingsbrief van de Aw betreft de brief over 2022 gedateerd 22 augustus 2022. In deze beoordelingsbrief constateert de Aw dat de in 2022 uitgevoerde beoordeling géén aanleiding geeft om voor Wonen Wittem een nader onderzoek uit te voeren. Tevens constateert de Aw dat Wonen Wittem bij alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader géén verhoogd risico kent. De risico inschatting voor Wonen Wittem door de Aw is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt en geen (aanvullende) toezichtafspraken maakt met Wonen Wittem. In het bijzonder spreekt de Aw in de brief van augustus 2022 haar waardering uit voor de wijze waarop het bestuur, de raad van commissarissen en de medewerkers van Wonen Wittem, de problemen van de huurders hebben opgepakt, die getroffen werden door de grote wateroverlast van 2021. Deze crisissituatie toont voor de Aw aan dat een kleine organisatie als Wonen Wittem in dat opzicht “groots” kan handelen.

Het meest recente rechtmatigheidsoordeel betreft de brief over verslagjaar 2021 gedateerd 29 november 2022. Hierin constateert de Aw dat Wonen Wittem over verslagjaar 2021 voldoet aan alle bepalingen inzake passend toewijzen, huursombenadering, Wet Normering Topinkomens (WNT), de criteria voor toepassing van het verlichte regime (scheiding DAEB /niet-DAEB), overcompensatie, voorlopige bevindingen aflossingsschema interne lening en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Ten aanzien van de overig te beoordelen onderdelen zijn er ook geen onrechtmatigheden geconstateerd door het AW.

2.4. Permanente Educatie (PE) Punten

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

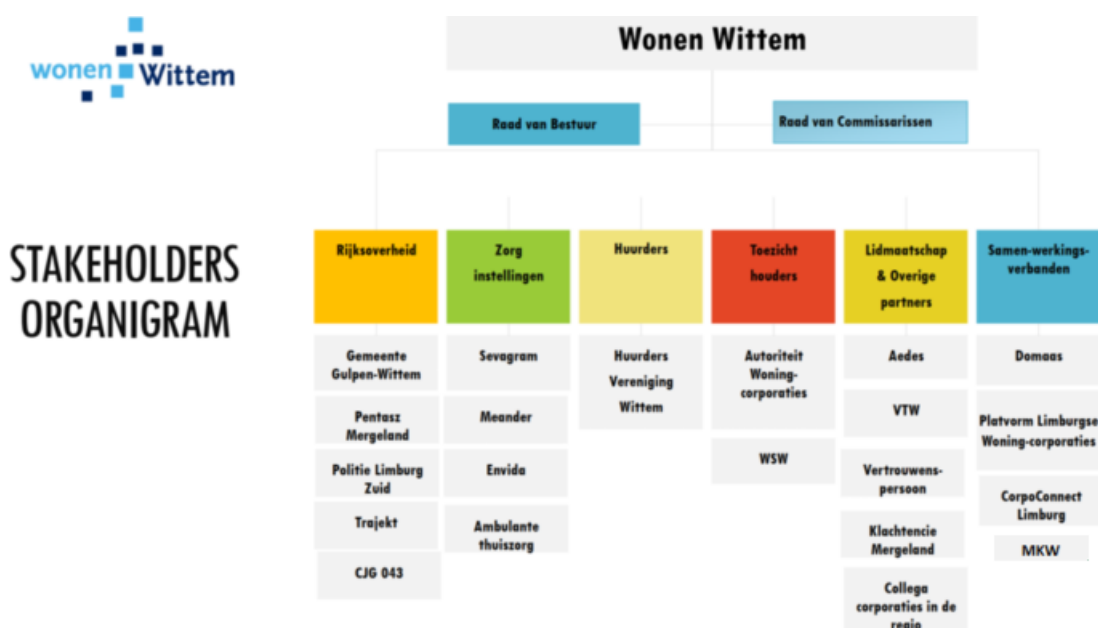
Als “kleine corporatie” komt Wonen Wittem in aanmerking voor de verlichte PE-plicht. Dit betekent dat de individuele bestuursleden van Wonen Wittem, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in enige drie jaars periode dienen te behalen. Voor Wonen Wittem betekent dit feitelijk dat elke bestuurder over enige periode van 3 jaar voortschrijdend minimaal 54 PE-punten moet hebben behaald. Aan deze Permanente Educatie-plicht is ultimo 2022 als volgt invulling gegeven.

Naam	PE-punten			Toelichting	
	Totaal	2022	2021		2020
Ir. E.A. Peeters	65,0	25,5	18,0	21,5	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	84,5	23,0	46,5	15,0	Verlicht regime van toepassing
Totaal	149,5				

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf 1 januari 2020 tot 1 januari 2023

2.5. Belanghebbenden

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



Stakeholdersorganigram Wonen Wittem 2022

In 2022 heeft het Bestuur vier keer overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Wittem. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 6.1 van dit jaarverslag. Net zoals voorgaande jaren neemt Wonen Wittem de noodzakelijke kosten voor haar rekening welke de huurdersvereniging maakt, inclusief de kosten verbonden aan het lidmaatschap van de Woonbond.

Mede vanwege de verkiezingen en het nieuw te vormen college van B&W heeft slechts beperkt overleg kunnen plaatsvinden met de gemeente Gulpen-Wittem. De gesprekken hebben deels online plaatsgevonden. Gespreksonderwerpen waren onder andere de Stec rapportage over de actuele woningbehoefte en gewenste woningtransities in de gemeente, ons Woonbod 2022, de nieuwe jaarschijf 2023 van de prestatieafspraken, de lopende en toekomstige projecten als mede de taakstelling en huisvesting van statushouders.

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

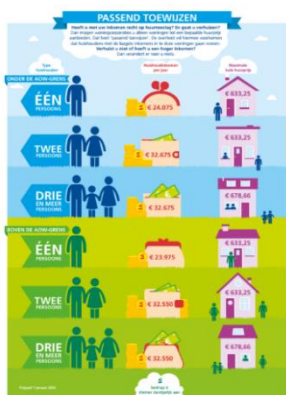
2.6. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officer heeft over het verslagjaar 2022 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitsschendingen.

In het kader van de klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, de heer A.M.M. Meessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 géén vermoedens van overtreding van interne / of externe regelgeving dan wel vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie van Wonen Wittem zijn gemeld.

3. WONINGWET 2015

3.1. Werkdomein en passend toewijzen



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

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 40.765,- (prijspeil 2022) voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014,- (prijspeil 2022) voor meerpersoonshuishoudens. Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

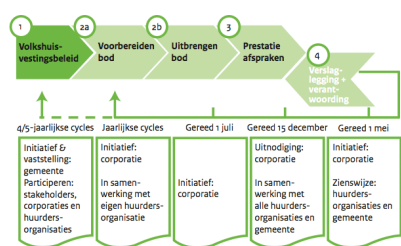
Sociale huurwoningen zijn woningen met een (aanvangs)huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2022: € 763,47). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2022: € 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens).

Ook in 2022 voldoet Wonen Wittem ruimschoots aan de gestelde regels.

3.2. Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB

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

3.3. Woonbod en prestatieafspraken



Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie. Als vervolg op de Lokale Woonvisie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem, hebben de gemeente, de vier woningcorporaties werkzaam in de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen van elke corporatie op 4 december 2019 meerjarige prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2020-2023.

De afspraken zijn verdeeld in intentieafspraken (I), handelingsafspraken(H), garantieafspraken (G) en procesafspraken (P). Alle afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

In het kader van de prestatieafspraken zijn wij verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een ‘woonbod’ uit te brengen. Dit bod omvat een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (activiteitenoverzicht) voor het komende jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. Op basis van dit bod dienen wij, de gemeente en onze huurdersorganisatie te komen tot prestatieafspraken voor het komende jaar. Wij hebben dit bod op 13 april 2022 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens in juni 2022 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem. Het woonbod dat in juni 2022 is uitgebracht is gerelateerd aan de meerjarige prestatieafspraken 2020-2023.

In november 2022 is in overleg met de gemeente Gulpen-Wittem, de Stec groep, vertegenwoordigers van de

woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigers een nieuwe jaarschijf 2023 van de prestatieafspraken opgesteld. Ondertekening van deze nieuwe prestatieafspraken (jaarschijf 2023) zal in 2023 plaatsvinden.

3.4. Marktwaaarde



De marktwaaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2022 van 31 maart 2023. Net als in 2021 is Wonen Wittem verplicht om hierbij gebruik te maken van de full-versie benadering met ondersteuning van een externe taxateur. De verplichting van de full-variant komt doordat het gehele bezit van Wonen Wittem in de regio Maastricht en Merggelland ligt, een “full-regio” gedefinieerd in het handboek. Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeed wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig verricht worden. Er zijn grofweg twee mogelijkheden om het full-taxatieproces vorm te geven.

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

Wonen Wittem is in 2018 gestart met het taxeren van een steeds wisselend 1/3 deel van het woningbezit (methode 1). Voor de jaarrekening 2021 is aldus het eerste 1/3 deel uit 2018 weer getaxeed met een markttechnische update voor de andere delen van het vastgoed die in 2019 en 2020 zijn getaxeed.

Met ingang van deze jaarrekening 2022 maakt Wonen Wittem gebruik van de mogelijkheid om een full-taxatie uit te voeren voor ons hele woningbezit gevolgd door een markttechnische update van het hele woningbezit voor de boekjaren 2023 en 2024 (methode 2). Volgens deze methode volgt dan voor boekjaar 2025 wederom een full-taxatie voor 100% van ons bezit.

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

Jaarrekening	Taxatie	Aanmelijkheidsverklaring niet getaxeed deel (vervallen per 1-1-2021)	
2018	Vastgoed deel 1 (2018)	Ja	
2019	Vastgoed deel 2 (2019)	Ja	
Jaarrekening	Taxatie	Marketingtechnische update niet getaxeed deel (ingaaende 1-1-2021)	
2020	Vastgoed deel 3 (2020)	Vastgoed deel 1 (2018)	Vastgoed deel 2 (2019)
2021	Vastgoed deel 1 (2018)	Vastgoed deel 2 (2019)	Vastgoed deel 3 (2020)
2022	Gehele vastgoed	Niet van toepassing	
2023	Niet van toepassing	Gehele vastgoed	
2024	Niet van toepassing	Gehele vastgoed	
2025	Gehele vastgoed	Niet van toepassing	

Taxatiecyclus reguliere woningvoorraad.

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

In 2022 blijven, met betrekking tot de marktwaarde, de volgende regels ongewijzigd van toepassing:

- 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. De indeling in waarderingscomplexen is ongewijzigd ten opzichte van het verslagjaar 2021.

- De woningcorporatie moet onder het eigen vermogen een ‘herwaarderingsreserve’ opnemen voor het verschil tussen boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is in 2022 met € 1.063.696 gegroeid van € 65.500.145 ultimo 2021 naar een waarde van € 66.563.841 ultimo 2022. Dit betreft een waardegroei van 1,6% in 2022. Deze toename van de marktwaarde in 2022 is volledig toe te rekenen aan de autonome toename van het bestand bezit.

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door een gestegen WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2022) en de daarmee samenhangende leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille (18,5% in 2021 en 3,5% in 2022). Dit heeft alles te maken met het feit dat de huizenprijzen, net als in 2021, ook in 2022 sterk zijn gestegen. Behalve door de (historisch gezien nog steeds) relatief lage hypotheekrente wordt dit ook veroorzaakt doordat zowel in koop- als huurmarkt de vraag naar (betaalbare) woningen het aanbod nog steeds sterk overtreft. Er is sprake van een zeer krappe woningmarkt, men spreekt zelfs van een woningcrisis. Dit resulteert in het overbieden van de vraagprijzen en heeft een stuwend effect op de verkoopprijs. Daarnaast is er een fors tekort aan huurwoningen in het zogenaamde middenhuur segment. Overigens zien we sinds de zomer van 2022 weer een stijging van de hypotheekrente, en meer recent, een stabilisatie van de verkoopprijzen. Tot slot zie ik vermeld dat de in 2022 gedane investeringen in duurzaamheid voor 50% zijn toegevoegd aan de leegwaarde van de verduurzaamde woningen.

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

Oorzaak	Autonome toename (x € 1.000)	
Voorraadmutaties	-/- € 104	Verkoop 1 woning
Mutatie objectgegevens	€ 3.405	Incl. + € 2.304 t.g.v. hogere WOZ
Methodische wijzigingen handboek en software	€ 694	Indexatie huren (+ € 946) en verhoogde overdrachtskosten van 8 naar 10,4% (-/- € 251)
Parametersaanpassingen n.a.v. validatie handboek	€ 455	M.n. door verhoging disconteringsvoet.
Parametersaanpassingen t.g.v. marktontwikkelingen	-/- € 3.387	M.n. door effecten (stijging) leegwaarde (+ € 4.051), afschaffing verhuurdersheffing (+ € 2.341) en hogere disconteringsvoet (-/- € 980).
Totaal autonome toename	€ 1.064	

Specificatie autonome toename marktwaarde in 2022 cf. verschillenanalyse uitgevoerd door Qonsio.

Wonen Witem	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaarde ultimo 2021	€ 64.084.142	€ 1.416.003	€ 65.500.145
Mutaties bezit	€ -	€ -	€ -
Autonoom	€ 1.030.949	€ 32.747	€ 1.063.696 (+1,62%)
Marktwaarde ultimo 2022	€ 65.115.091	€ 1.448.750	€ 66.563.841(+1,62%)

Verloop van de marktwaarde in 2022

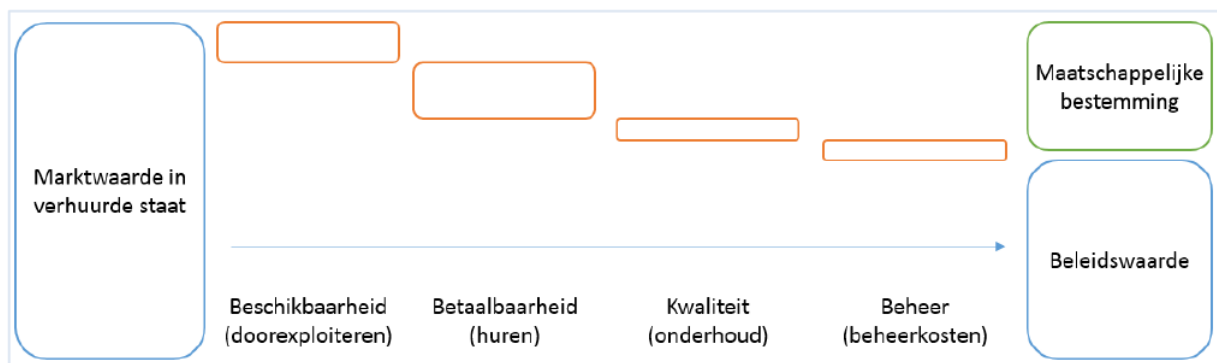
Meer detailinformatie over de ontwikkeling van de marktwaarde in 2022 is opgenomen in de jaarrekening.

3.5. Beleidswaarde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren vanaf 1 januari 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. Onderdeel van dit beoordelingskader is de introductie van het waardebegrip beleidswaarde. De berekende beleidswaarde moet, cf. verplichting in het waarderingshandboek 2022, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2022. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen bij de bepaling van de beleidswaarde én in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor bepaling van de marktwaarde.

Conform het waarderingshandboek 2022 kent de berekening van de beleidswaarde als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt vervolgens bepaald door op vier aspecten aanpassingen (aangeduid als afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze vier aspecten zijn als volgt.

- Beschikbaarheid. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille wordt enkel het 'doorexplotatie' scenario gehanteerd (in plaats van de hoogste waarde van het 'doorexplotatie' scenario respectievelijk het 'uitpond' scenario).
- Betaalbaarheid. De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur van de woningcorporatie.
- Kwaliteit. De marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer. De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.



Van marktwaarde naar beleidswaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2022.

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbeklemming)

De marktwaarde onderkent niet dat Wonen Witterm omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom in beginsel dus kiest voor doorexplotatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat is het daarentegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexplotatie). Ultimo 2022 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Witterm € 3.610.960 (ultimo 2021: € 9.509.925).

De marktwaarde onderkent ook niet dat Wonen Witterm omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt. Ultimo 2022 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Witterm € 14.665.681 (ultimo 2021: € 14.878.491).

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

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

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

- Onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 40.765,- (prijspeil 2022) voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014,- (prijspeil 2022) voor meerpersoonshuishoudens.
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën. Laatstelijk zijn deze bestuurlijk geëvalueerd op 25 juli en 3 augustus 2022 en vervolgens ook vastgesteld op 3 augustus 2022.

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt 'doorexplotatie bij mutatie' leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2022 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Witterm € 9.554.065 (ultimo 2021: € 6.576.668).

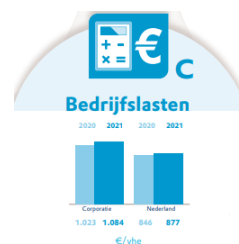
Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning laten de Aedes benchmarken overigens zien dat deze kosten meerjarig bij Wonen Witterm in lijn zijn met cq. lager liggen dan het sectorgemiddelde, maar wel hoger liggen dan de waardering op marktwaarde bij het scenario "doorexploteren" gemiddeld veronderstelt.

Jaar (Aedes benchmark en handboek marktwaardering)	Wonen Witterm (Cf. Aedes Benchmark inclusief verbeteren)	Sectorgemiddelde (Cf. Aedes benchmark inclusief verbeteren)	Marktwaarde (cf. handboek marktwaardering: scenario doorexploteren)
2019	2.283 (gem. t.m.2018)	2.280 (gem. t.m.2018)	1.023 (MGW) tot 1.825 (EGW)
2020	2.165 (gem. t.m.2019)	2.465 (gem. t.m.2019)	1.091 (MGW) tot 1.928 (EGW)
2021	2.164 (gem. t.m.2020)	2.756 (gem. t.m. 2020)	1.104 (MGW) tot 1.918 (EGW)
2022	2.129 (gem. t.m. 2021)	3.008 (gem. t.m.2021)	1.199-2189 (MGW) 1.400-2.066 (EGW)

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

Als het gaat om de afslag voor beheer kennen woningcorporaties veel regelgeving en spelregels die zorgen voor een hoge administratieve lastendruk en veel 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. Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Desondanks en ondanks diverse kostenstijgingen zijn wij er toch in geslaagd om onze netto bedrijfslasten in de laatste jaren te stabiliseren (zie onderstaande tabel) terwijl deze in de sector vanaf 2017 gemiddeld zijn gestegen. Ultimo 2022 bedraagt de afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 5.758.624 (ultimo 2021: € 5.858.248).

Jaar	Netto bedrijfslasten (per vhe)	Vhe (cf definitie benchmark)
2017	€ 1.096	460
2018	€ 1.129	459
2019	€ 1.117	469
2020	€ 1.023	469
2021	€ 1.084	469



Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Beleidswaarde ultimo 2022

Rekening houdend met voorgaande afslagen is de beleidswaarde van Wonen Wittem ultimo 2022 gelijk aan € 32.974.511 ofwel € 66.563.841 (marktwaarde) - € 3.610.960 (afslag beschikbaarheid) - € 14.665.681 (afslag betaalbaarheid) - € 9.554.065 (afslag kwaliteit) - € 5.758.624 (afslag beheer).

Wonen Wittem	Ultimo 2022	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Marktwaarde (A)	€ 66.563.841	€ 65.500.145	€ 58.111.802
Beschikbaarheid	-/- € 3.610.960	-/- € 9.509.925	-/- € 7.570.268
Betaalbaarheid	-/- € 14.665.681	-/- € 14.878.491	-/- € 15.974.879
Kwaliteit	-/- € 9.554.065	-/- € 6.576.668	-/- € 4.116.892
Beheer	-/- € 5.758.624	-/- € 5.858.248	-/- € 6.882.117
Beleidswaarde (B)	€ 32.974.511	€ 28.676.813	€ 23.567.646
B/A	49,5%	43,8%	40,6%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2020-2022

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

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

Verloop beleidswaarde in 2022

De beleidswaarde vormt via de LTV en de solvabiliteit een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Beide partijen hebben in april 2020 de sectornorm voor de LTV en de solvabiliteit vastgesteld op maximaal 85% voor de LTV en minimaal 15% voor de solvabiliteit.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie

in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Wonen Witem	Ultimo 2022	Ultimo 2021	Vershil (2022-2021)
Marktwaaarde (A)	€ 66.563.841	€ 65.500.145	€ 1.063.696
Beschikbaarheid	-/- € 3.610.960	-/- € 9.509.925	€ 5.898.965
Betaalbaarheid	-/- € 14.665.681	-/- € 14.878.491	€ 212.810
Kwaliteit	-/- € 9.554.065	-/- € 6.576.668	-/- € 2.977.397
Beheer	-/- € 5.758.624	-/- € 5.858.248	€ 99.624
Totale afslag (B)	-/- € 33.589.330	-/- € 36.823.332	€ 3.234.002
Beleidswaarde (C=A-B)	€ 32.974.511	€ 28.676.813	€ 4.297.698
C/A	49,5%	43,8%	5,7%

Marktwaaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2022 versus ultimo 2021

De beleidswaarde is in 2022 met € 4.297.698 gegroeid van € 28.676.813 ultimo 2021 naar een waarde van € 32.974.511 ultimo 2022. Deze toename van de beleidswaarde in 2022 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 1.063.696 ten gevolge van een toegenomen marktwaaarde (zie 4.4) en anderzijds een toename met € 3.234.002 veroorzaakt door een lagere totaalafslag samenhangend met corporatie specifiek beleid.

Een nadere beschouwing van de lagere totaalafslag laat zien dat dit wordt veroorzaakt door een samenspel van verschillende factoren.

- Afslag beschikbaarheid (door-exploiteren versus uitponden). In deze afslag komt het verschil tot uiting tussen het uitpondscenario (bepaalt doorgaans de marktwaaarde) enerzijds en het scenario door-exploiteren (uitgangspunt voor corporaties) anderzijds. De € 5.898.965 lagere afslag wordt veroorzaakt door:
 - een toename van de (toekomstige ontwikkeling van de) marktconforme huren (verlaagt de afslag met € 3.150.435 in de eerste 15 jaren);
 - hogere marktconforme onderhouds- en beheernormen (verhoogt de afslag met € 979.231 in de eerste 15 jaren);
 - geen profijt van de hogere verkoopopbrengsten in het uitpondscenario (verhoogt de afslag met € 1.265.595 in de eerste 15 jaren);
 - een additioneel voordeel in het scenario door-exploiteren door afschaffing van de verhuurdersheffing (verlaagt de afslag met € 238.097 in de eerste 15 jaren);
 - een verlaging van de afslag met € 5.106.896 door bovenstaande factoren ná de eerste 15 jaren van exploitatie (eindwaarde-effect);
 - een € 351.633 hogere afslag door diverse kleinere (parameter)aanpassingen.
- Afslag betaalbaarheid (eigen huren versus marktconforme huren). De iets lagere afslag voor betaalbaarheid (lees corporatie specifieke sociale huren i.p.v. markthuren) komt grotendeels door wijzigingen in de werkelijke ontwikkeling van de corporatie specifieke sociale huren, streefhuren en markthuren in het waarderingshandboek van 2022 t.o.v. dat van 2021.
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud versus marktconform onderhoud). De € 2.977.397 hogere afslag wordt geheel veroorzaakt door wijzigingen in onze meerjarenbegroting 2023-2032 (gebruikt voor de beleidswaarde 2022) t.o.v. de meerjarenbegroting 2022-2031 (gebruikt voor de beleidswaarde 2021). De belangrijkste wijziging betreft de versnelde en extra uitgaven binnen ons DCI programma (zie paragraaf 4.5.3). Deze gewijzigde uitgaven leiden, tezamen met verhoogde bedragen voor het begrote klachten- en mutatieonderhoud, tot extra onderhoudsuitgaven en dus een verhoging van de eigen onderhoudsnorm c.q. afslag voor kwaliteit. Ten opzichte van de begroting 2022-2031 is de eigen onderhoudsnorm per VHE hierdoor toegenomen van € 2.099 (prijsspeil 2022, begroting 2022-2031) naar € 2.418 (prijsspeil 2023, begroting 2023-2032). Overigens is bij de bepaling van deze onderhoudsnorm geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om onderhoudsuitgaven te kwalificeren als 'ingrijpende verbouwing' (lees investering) en dus niet mee te laten tellen in de onderhoudsnorm.
- Afslag beheer (eigen beheerskosten versus marktconform beheer). Diverse kleinere wijzigingen in de meerjarenbegroting 2023-2032 en het waarderingshandboek hebben geleid tot een geringe verlaging van onze eigen beheernorm en dus een geringe verlaging van de afslag voor beheer. Ten opzichte van de

begroting 2022-2031 is de beheernorm per VHE afgenomen van € 1.305 (prijspeil 2022, begroting 2022-2031) naar € 1.300 (prijspeil 2023, begroting 2023-2032).

Verschil afslagen beleidswaarde 2022 versus 2021	Bedrag
Beschikbaarheid Samenspel van diverse factoren: - toename (ontwikkeling) marktconforme huren (L) - toename marktconforme onderhouds- en beheerskosten (H) - geen hogere verkoopopbrengst (H) - additioneel effect afschaffen verhuurdersheffing (L) - overig (H)	€ 5.898.965
Betaalbaarheid Gewijzigde ontwikkeling corporatie specifieke huren en streefhuren alsmede gewijzigde markthuren (L)	€ 212.810
Kwaliteit Extra uitgaven DCI en hoger overig eigen onderhoud (H)	-/- € 2.977.397
Beheer Diverse kleine (parameter) aanpassingen (L)	€ 99.624

Verklaring verschillende afslagen op de marktwaarde in 2022 en 2021. Tussen haakjes staat vermeld in hoeverre een oorzaak leidt tot een verhoging (H) of verlaging (L) van de desbetreffende afslag.

Verloop beleidswaarde in de jaren 2023-2032

In het hoofdstuk Financiën is de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde gedurende de jaren 2023 tot en met 2032 opgenomen.

4. VASTGOED

4.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2022 in totaal 464 sociale huurwoningen in haar bezit (ultimo 2021: 465). Deze woningen liggen alle in de gemeente Gulpen-Wittem en zijn verspreid over de kerkdorpen Gulpen, Mechelen, Eys, Epen, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken. Daarnaast zijn er ultimo 2022 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG / MOG). Ten opzichte van 2022 zijn er geen nieuwe woningen toegevoegd aan de woningportefeuille. In 2022 is één eengezinswoning verkocht.

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

Aantallen	464	100%
EGW (eengezinswoning)	226	49%
EGW-0 (eengezinswoning levensloopbestendig)	84	18%
MGW+ (meergezinswoning met lift)	97	21%
MGW- (meergezinswoning zonder lift)	57	12%

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2022, excl. zorgvastgoed en MOG).

Huurprijssegment		464	100%
Goedkoop	≤ € 442,46	16	3%
Betaalbaar laag	> € 442,46 en ≤ € 633,25	273	59%
Betaalbaar hoog	> € 633,25 en ≤ € 678,66	105	23%
Dure huur tot HT	> € 678,66 en ≤ € 763,47	54	12%
Vrije huur > HT	> € 763,47	16	3%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2022, excl. ZOG/MOG).

4.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In 2019 hebben wij ons strategisch plan, met een horizon tot 2024, opnieuw vastgesteld (Strategisch Plan "Toekomstbestendig"). Indachtig dit strategisch plan hebben wij, net als voorgaande jaren, ook in 2022 kritisch gekeken naar onze vigerende wensportefeuille, waarbij de door ons gewenste huurprijssegmentering ongewijzigd is gebleven.

Wonen Wittem werkt met concrete strategieën op complexniveau, die zijn afgeleid van de wensportefeuille. Daartoe zijn per complex factsheets opgesteld, waarbij op basis van 'harde' complexkenmerken, marktgegevens en onderkende potentiële risico's voor elk complex, een te volgen exploitatiestrategie is bepaald ('renderen', 'consolideren', 'versterken' of 'terugtrekken/transformeren'). In 2022 zijn de complexstrategieën en factsheets op complexniveau opnieuw geactualiseerd. Het doel van de complexstrategieën is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden, zijn onder andere verkoop, aankoop, nieuwbouw, sloop en verbetering alsmede bijstelling van de streefhuur per woning. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft in 2022 een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2023-2032. Op basis van onze strategie en de bijbehorende wensportefeuille én complexstrategieën kan op robuuste wijze invulling worden gegeven aan ons strategisch voorraadbeheer.

4.3. Projecten

Nieuwbouw seniorenwoningen In der Bend te Eys

De nieuwbouw van de 2 seniorenwoningen is (met zekerstelling van behoud van de verleende omgevingsvergunning) ook in 2022 voorlopig ON HOLD gezet. Dit in afwachting van verdere ontwikkelingen met betrekking tot de geplande herinrichting van het aangrenzend gebied rondom de basisschool te Eys. Concrete uitkomsten over de herinrichting worden op zijn vroegst pas in 2024 verwacht. Deze vertraging wordt mede veroorzaakt door een capaciteitstekort bij de gemeente Gulpen-Wittem om deze herinrichting op korte termijn en integraal met betrokken partijen op te pakken.

Investeringsprogramma DCI

In 2021 heeft formele besluitvorming plaatsgevonden over een update van het eerder vastgesteld meerjarig investeringsprogramma 2021- 2035/2040 met betrekking tot:

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

In 2022 is de uitvoering van het meerjarig investeringsprogramma gecontinueerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf 4.5.3.

Woning renovaties naar aanleiding van waterschade

Als gevolg van de waterschade van 14 juli 2021 zijn twee woningen gelegen aan de Teventweg te Partij geheel gerenoveerd in 2022. De woningen zijn tevens voorzien van een nieuwe aanbouw inclusief berging en keuken.

Wocozon

Wocozon is een stichting zonder winstoogmerk, die als doel heeft om ook de huurders van sociale huurwoningen te laten profiteren van zonnepanelen. In 2022 heeft Wonen Wittem besloten om samen te gaan werken met Wocozon en in 2022 zijn eveneens de daarvoor benodigde contracten getekend. De zonnepanelen worden daarbij door Wonen Wittem gehuurd van Wocozon en geplaatst / beheerd / onderhouden door Wocozon. Daarbij wordt de huurprijs die Wonen Wittem aan Wocozon betaalt in principe gedekt door de additionele servicekosten voor de zonnepanelen die wij van de huurder ontvangen. Zowel onze huurprijs als de additionele servicekosten voor de huurder kennen als basis een, bij de productie van de zonnepanelen, behorende kWh-prijs die fors lager ligt dan de vigerende marktprijs van elektriciteit voor consumenten. In 2023 start Wonen Wittem met de plaatsing van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. Wij streven ernaar om in 2023 60 woningen te voorzien van zonnepanelen. Hierbij zijn wij natuurlijk ook afhankelijk van de toestemming van de huurders.

4.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2022 zijn geen geriefsverbeteringen aangebracht, zoals het aanbrengen van o.a. een 2e toilet op de badkamer of het vervangen van een staand closet door een hangcloset. In 2020 heeft wel een grootschalige inventarisatie van ons woningbezit plaatsgevonden. De hieruit naar voorgekomen wenselijke geriefsverbeteringen (badkamer, keuken, toilet en verduurzamingsmaatregelen) zijn in 2021/2022 doorgevoerd en als zodanig, voor volgende jaren, ook opgenomen in de meerjarige begroting 2023 en verder.

Door bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Veel bewoners willen hun woning aanpassen naar eigen smaak, inzicht en behoefte. Wonen Wittem staat hier, onder toepassing van een transparant ZAV-beleid, positief tegenover.

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 2022 zijn in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén aanpassingen uitgevoerd.

4.5. Onderhoud

4.5.1 Algemeen

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

Soort onderhoud	Begroting	Kosten	Verschil
	(a)	(b)	(b-a)
Klachtenonderhoud	50	192	142
- regulier	170	209	39
- wateroverlast	0	130	130
- vergoeding wateroverlast***	-120	-147	-27
Mutatieonderhoud	107	126	19
Planmatig onderhoud (totaal): *	604	445	-159
- onderhoudscontracten	318	301	-17
- planmatig	286	144	-142
Duurzaamheid ****	0	11	11
Projectmatig onderhoud	213	232	19
Totaal onderhoud	974	1.006	32
Toegerekende kosten**	101	103	2
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	1.075	1.109	34

Onderhoudskosten 2022

* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud en servicekosten (€ 59.000) bij de onderhoudscontracten en onderhoud ten laste van het kantoorpand (€ 10.000) bij het planmatig onderhoud.

** In het boekjaar zijn personeelslasten (direct, indirect en overhead) die onder de personeelslasten zijn verantwoord en betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten toegerekend aan de onderhoudskosten.

***De begrote vergoeding wateroverlast ad € 120K heeft betrekking op nog te ontvangen vergoedingen voor uitgevoerde herstelwerkzaamheden als gevolg van de wateroverlast in 2021.

**** De voor 2022 begrote duurzaamheidsuitgaven (€ 195.000) worden geheel beschouwd als investeringen en niet als onderhoudskosten. Het hiervoor begrote bedrag in de tabel is hierdoor nihil.

Klachtenonderhoud

Alle (resterende) herstelwerkzaamheden ten gevolge van de wateroverlast van 14 juli 2021 zijn geboekt onder klachtenonderhoud. Om een reëel beeld te schetsen is binnen het klachtenonderhoud een tweedeling gemaakt in regulier klachtenonderhoud en gemaakte kosten rondom de wateroverlast.

- **Regulier Klachtenonderhoud**

In de begroting was een bedrag van € 170.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 209.000,-, een overschrijding van 23%. Deze overschrijding is grotendeels toe te wijzen aan enkele onvoorziene, niet begrote posten. De kosten zijn daarnaast begroot op basis van historische gemiddelden. In werkelijkheid kan het aantal klachtmeldingen en de daaraan verbonden kosten per jaar daarvan afwijken. De oorzaken van de overschrijding dit jaar zijn tweeledig. Enerzijds waren er in 2022, net als in 2021, sprake van verhoudingsgewijs veel rioolwerkzaamheden. Hieraan zijn onderzoeken en werkzaamheden met hoge kosten verbonden. Ook hebben in 2022 eenmalige werkzaamheden aan groenvoorzieningen plaatsgevonden ad € 10.000,-. Anderzijds was in 2022 sprake van onvoorziene, fors gestegen kosten van materialen en arbeid.

- **Wateroverlast**

De kosten van de in 2022 uitgevoerde herstelwerkzaamheden bedragen € 130.000,-. Dit betreft herstel van onder andere keukens, stucwerk, deuren, huur bouwdrogers, etc. De gemaakte kosten komen in aanmerking voor een tegemoetkoming vanuit de Wts regeling, voor zover het gaat om kosten voor materiële schade die niet verzekeraar, vermijdbaar of verhaalbaar zijn.

Mutatieonderhoud

De totale mutatiekosten ad € 126.000,- betreffen 32 mutaties in 2022 en zijn € 19.000,- hoger dan het begrote bedrag. De kosten overschrijding is vooral te wijten aan de technische conditie van specifieke mutatiewoningen en de prijsstijgingen voor materialen en arbeid gedurende 2022.

Onderhoudscontracten

Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud en afhandeling van storingen. Denk hierbij aan de RGS contracten met betrekking tot schilderwerk, groenvoorzieningen en installaties alsmede onderhoud aan liften, deurdrangers en dakgoten. In de begroting was hiervoor een bedrag van € 318.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 301.000,- en liggen hiermee iets lager dan begroot.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)

Het begrote bedrag ad € 286.000,- bestond uit uitgaven aan casco opgenomen in het meerjarig DCI programma ad € 86.000,- en anderzijds uit overig planmatig onderhoud (€ 200.000,-). De begrote casco uitgaven binnen het DCI programma waren bij nader inzien na technische controle (nog) niet noodzakelijk.

Duurzaamheid

In paragraaf 4.3 is melding gemaakt van de update in 2021 van het eerder vastgesteld meerjarig investeringsprogramma 2021- 2035/2040 met betrekking tot duurzaamheid (D), cascowerkzaamheden (C) en inbouwpakketten gerelateerd aan keuken, badkamer en toilet (I). Door deze update zijn de geplande DCI activiteiten in 2021 (duurzaamheids- en cascowerkzaamheden bij 18 woningen in 4 complexen) doorgeschoven naar 2022 en zijn de voor 2022 geplande DCI activiteiten (inbouwpakketten complex Malenshof te Mechelen) reeds uitgevoerd in 2021. Voor 2022 waren de DCI activiteiten bij eerdere genoemde 4 complexen begroot op € 195.000,-. Naar aanleiding van de verlaging van de verhuurdersheffing in 2022 zijn enkele voor 2024 geplande duurzaamheidsmaatregelen al in 2022 uitgevoerd. (het gaat om 8 woningen in complex 461 voor een begroot bedrag van € 143.000,-) In 2022 zijn daarmee in een 5 tal complexen bij 26 woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Het dichteren van de thermische schil stond hierbij centraal. Veelal is het dak van binnenuit geïsoleerd, HR ++ glas en isolerende buitendeuren geplaatst en is de spouw voorzien van spouwmuurisolatie. De totale kosten voor 2022 bedragen € 368.000,- ofwel € 175.000,- hoger dan begroot. Naast genoemde vervroeging van enkele DCI werkzaamheden is dit veroorzaakt door diverse meer- en minderwerken. Van het totale bedrag van € 368.000,- wordt € 357.000,- geactiveerd (lees als investering gezien). De overige kosten ad € 11.000,- zijn kosten voor onderzoek in het kader van de wet natuurbescherming (Flora en Fauna) en als onderhoudskosten te zien.

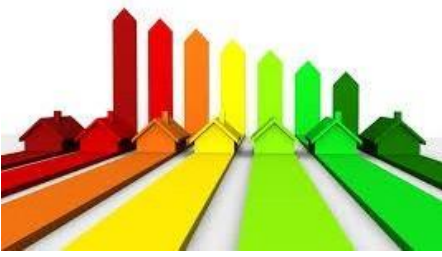
Projectmatig onderhoud

Het begrote bedrag heeft geheel betrekking op de renovatie van twee woningen gelegen aan de Teventweg te Partij als gevolg van de wateroverlast 2021. De woningen zijn daarbij ook voorzien van een geheel nieuwe aanbouw inclusief berging. Eveneens is de tuin geruimd en is er om de gehele woningen nieuwe bestrating aangelegd. De kosten voor projectmatig onderhoud ad € 232.000,- zijn hierdoor hoger dan vooraf ingeschat en begroot. Dit komt doordat de bouwkosten sterk zijn gestegen.

Huurdersonderhoudsabonnement

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud voor € 7,75 per maand. Vanaf 1 januari tot 1 april 2022 waren de abonnementskosten voor het huurdersonderhoudsabonnement € 7,- en vanaf 1 april 2022 is dit aangepast naar € 7,75 per maand vanwege het uitgangspunt dat bij dit abonnement sprake dient te zijn van een kostendekkende exploitatie. De kosten in 2022 bedragen € 39.771,- en de opbrengsten van het huurdersabonnement waren € 35.486,-. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve € 4.286,- negatief. Dit is vooral te wijten aan de prijsstijgingen voor materialen en lonen alsmede een groot aantal meldingen voor het aanbrengen van tochtstrip. Ultimo 2022 waren in het verslagjaar 392 huurders geabonneerd (2021: 395).

4.5.2 Verduurzaming



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

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

We hebben in 2019 ons duurzaamheidsbeleid vastgesteld met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“. De daarin verwoorde eindbestemming van onze nieuwe duurzaamheidsreis naar 2050 is helder: “Wonen Wittem realiseert haar duurzaamheidsdoelen voor goed en betaalbaar wonen, met zo min mogelijk belasting van het milieu”. Een eenvoudige zin met flink wat gevolgen. Want onze manier van leven en werken zit vol negatieve effecten op het milieu. Daarom speelt duurzaamheid een belangrijke rol bij alle afwegingen en keuzes die we zullen maken bij wonen, bouwen, beheren én werken. Dit zijn dan ook de vier focuspunten binnen ons duurzaamheidsbeleid.

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

1	2	3	4	5
2025	2035	2040	2045	2050
Gemiddelde energie-index woningbezit < 1.14	Casco van het gehele woningbezit is zo optimaal mogelijk geïsoleerd	50% elektraverbruik in onze woningen wordt opgewekt door duurzame energie bronnen 80% werken we met duurzame materialen	90% verwarmingsinstallaties werkt onafhankelijk van aardgas	Woningbezit duurzaam in balans

We realiseren de besparingsdoelstelling van het convenant Energiebesparing Huursector (conform oude methodiek gemiddeld label B).	De woning is isolatietechnisch optimaal aangepast en klaar voor verder duurzame aanpassing op installatiegebied	De aanwezige technische installaties worden gekoppeld aan / vervangen door duurzame bronnen (o.a. PV panelen) Bij renovatie en nieuwbouw kiezen we voor duurzame materialen	We hebben vrijwel afscheid genomen van aardgas als primaire bron van warmte voor onze woningen	Onze bedrijfsvoering heeft geen negatieve impact op het milieu. Onze woningen faciliteren een woonstijl zonder negatieve impact op het milieu. Bestemming bereikt!
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

De duurzaamheidsroute en mijlpalen van Wonen Wittem

4.5.3 Resultaten investeringsprogramma DCI in 2022

In 2020 is het meerjarig investeringsprogramma 2021- 2035/2040 vastgesteld met betrekking tot:

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

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

In het kader van de Nationale Prestatieafspraken, de vermindering van de verhuurdersheffing in 2022 en de geplande afschaffing van deze heffing vanaf 2023, is in 2022 besloten de hierdoor ontstane investeringsruimte in te zetten voor een versnelling van de duurzaamheidsmaatregelen binnen het DCI programma. Een en ander heeft er toe geleid dat binnen het DCI programma in 2022 verduurzamingmaatregelen zijn uitgevoerd bij 26 woningen in 5 complexen. Deze verduurzamingsmaatregelen hebben uiteraard een positief effect op de energielabels en EP-2 waarden van deze 26 woningen en daarmee ook op de gemiddelde EP-2 waarde van ons hele woningbezit.

Duurzaamheidsresultaten DCI-programma 2022		
	<i>Voor</i>	<i>Na</i>
<i>Aantal woningen</i>	26	26
<i>Aantal labelstappen</i>		78
<i>Gemiddelde EP-2</i>	324,85	189,22
<i>Gemiddeld label</i>	<i>E</i> (291-335)	<i>B</i> (161-191)
<i>Energielabels:</i>		
<i>A</i>	0	8
<i>B</i>	0	8
<i>C</i>	3	7
<i>D</i>	4	3
<i>E</i>	10	0
<i>F</i>	3	0
<i>G</i>	6	0
<i>Totaal</i>	26	26
<i>Bijdrage verlaging EP-2 per woning voor hele bezit</i>		-7,60

Resultaten DCI programma 2022

Tevens zijn in 2022 139 woningen voorzien van nieuwe energielabels. Dit heeft overall eveneens geleid tot additionele labelstappen en een verbetering van de EP-2 waarden bij deze woningen. Enerzijds is dit te wijten aan de wijziging van de methodiek (NTA8800) en anderzijds aan de verbetering van technische installaties zoals centrale verwarmingsketels en mechanische ventilatieboxen in de woningen. Op basis van ons RGS contract worden deze installaties bij einde levensduur vervangen door energiezuinigere types.

Resultaten nieuwe labeling verlopen labels 2022		
	<i>Voor</i>	<i>Na</i>
<i>Aantal woningen</i>	139	139
<i>Aantal labelstappen</i>		67
<i>Gemiddelde EP-2</i>	224,96	208,60
<i>Bijdrage verlaging EP-2 per woning voor hele bezit</i>		-4,90

Resultaten nieuwe labeling verkopen labels 2022

In totaal hebben de duurzaamheidsmaatregelen in ons DCI-programma én de nieuwe labeling daarmee tot de volgende duurzaamheidsresultaten in 2022 geleid.

Totale resultaten duurzaamheid 2022		
	Voor	Na
Aantal woningen	465	464
Aantal labelstappen		145
Gemiddelde EP-2	213,64	200,87 (-6,0%)
- Bijdrage DCI 2022		-7,60
- Bijdrage nieuwe labels		-4,90
- Bijdrage verkoop		-0,27
Gemiddeld label	C (191-250)	C (191-250)
Energielabels:		
A+++(+)	4	4
A+	12	12
A	73	109
B	98	116
C	166	125
D	41	54
E	40	24
F	20	14
G	11	6
Totaal	465	464

Totale resultaten duurzaamheid 2022 aan de hand van energielabels

In 2022 zijn hiermee flinke duurzaamheidsstappen gezet. Dit is terug te zien in de afname van met name de aantallen matig tot slecht geïsoleerde woningen met de energielabels E, F en G en een afname in de gemiddelde EP-2 waarde van 213,64 naar 200,87 voor ons woningbezit.

4.5.4 Wateroverlast 14 juli 2021

Het herstel van schades door de wateroverlast in 2021 liep noodgedwongen nog door in 2022 door opgelopen levertijden van materialen en beschikbare mankracht. Door de lange levertijden van o.a. deuren en keukens konden diverse herstelwerkzaamheden pas in het vierde kwartaal 2021 met een uitloop naar het eerste kwartaal van 2022 uitgevoerd worden.

Daarnaast waren er drie woningen met zeer ernstige waterschade gelegen aan de Teventweg te Partij (2 stuks) en aan de Kerkstraat te Nijswiller (1 stuk). Bij de huizen aan de Teventweg is begin 2022 gestart met een (reeds eerder uitvoerig vermelde) ingrijpende renovatie. Eind 2022 hebben de nieuwe huurders intrek genomen. De woning aan de Kerkstraat te Nyswiller was reeds voor verkoop gelabeld en is in 2022 verkocht. Dit past ook in de financiële meerjarenbegroting die uitgaat van verkoop van één woning in 2022.

De schade aan onze woningen is veroorzaakt door overstromingen (horizontale neerslag) en niet door verticale neerslag. In tegenstelling tot verticale neerslag, is schade door overstromingen niet verzekeraar voor zakelijke klanten en voor ons dus uitgesloten voor verzekering. Herstel van de schade aan alle woningen komt echter voor vergoeding in aanmerking via de Wts (Wet tegemoetkoming schade bij rampen) die op de wateroverlast van 14 juli 2021 van toepassing is verklaard.

In de jaarrekening 2022 vindt u nadere informatie over uitgaven en tegemoetkomingen die in 2022 zijn verantwoord.

5. WONEN

5.1. Resultaten Aedes benchmark 2022

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Als kleine corporatie die dicht bij de huurder staat, hechten wij zeer veel waarde aan een goed huurdersoordeel. Voor het prestatieveld Huurdersoordeel bij de Aedes benchmark, kent Wonen Wittem in 2022 een A-score (2021 een B score).

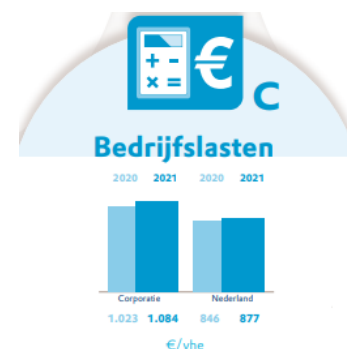
Prestatieveld Huurdersoordeel	Wonen Wittem	Gemiddelde sector
A1. Nieuwe huurders	8,3	7,7
A2. Huurders met reparatieverzoek	8,4	7,7
A3. Vertrokken huurders	8,7	7,6

De cijfers van Wonen Wittem en het corporatiegemiddelde voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark 2022.



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

Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het verder kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Dit uit zich ook in een zekere mate van stabilisering van de netto bedrijfslasten op dit moment en een lichte marktconforme stijging. Zie hiertoe ook het vermelde bij paragraaf 3.5 beleidswaarde (de afslag beheer). De beoordeling op het prestatieveld “Bedrijfslasten” is met een score “C” gelijk aan het resultaat van de vorige Aedes benchmark 2021.



5.2. Leefbaarheid: “Bijdragen aan zorg en ontmoeting”

Net als voorgaande jaren stellen wij in complexen in Eys, Mechelen en Epen gemeenschappelijke ruimten om niet ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners (dagactiviteiten, etc.) en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer € 14.500,-.

5.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

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

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

In 2022 zijn 7 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest. In 2021 waren dit 5 dossiers.

5.4. Hennepconvenant

Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2022 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2022 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepoecult gehad.

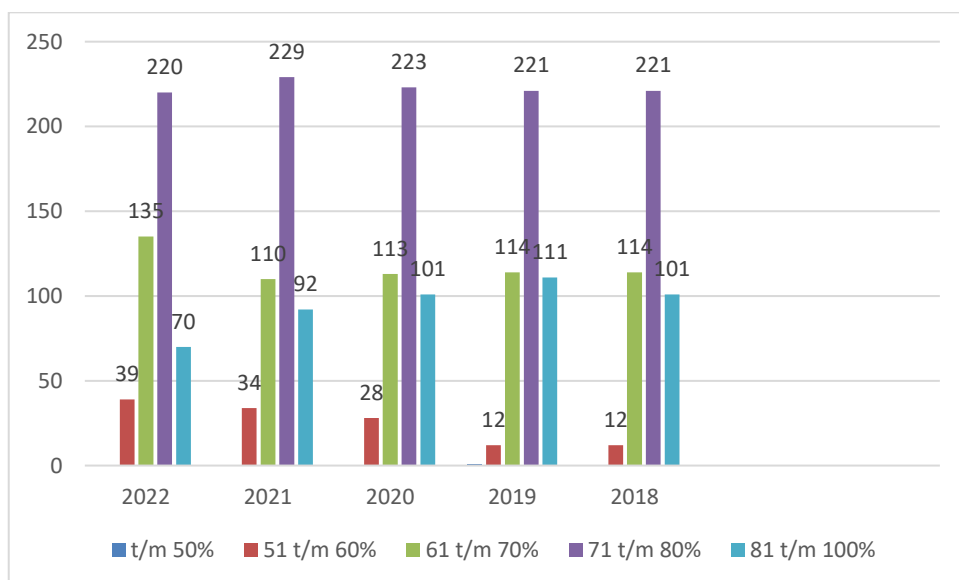
5.5. Huurprijsbeleid

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

Huurstijging

De maximaal toegestane huursomstijging in 2022 bedroeg 2,3% (de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging per 1 juli 2022). In 2022 is maatwerk toegepast bij de woningen die in mei 2021 in aanmerking zijn gekomen voor de eenmalige huurverlaging vanwege een te hoge huur gelet op het inkomen van de huurder. Deze woningen kregen géén huurverhoging per 1 juli 2022. Daarnaast is vanwege de gewenste huurprijssegmentering in enkele gevallen de huurverhoging beperkt tot de aftoppingsgrens voor de woning. Samenvattend is per 1 juli 2022 een gemiddelde huurstijging van 1,97% gerealiseerd (396 huurders met 2,3%, 20 huurders tussen de 0% en 2,2% en 49 huurders met 0%). Deze is iets lager dan de begrote 2% huursomstijging.

Na de huurverhoging neemt het aantal woningen in de categorie 'betaalbaar laag' (met huren op of onder de 1^e aftoppingsgrens van € 633,25) fors toe van 63,2% naar 73,6%. Het aantal woningen in de categorie 'betaalbaar hoog' (met huren vanaf de 1^e aftoppingsgrens tot op/onder de 2^e aftoppingsgrens van €678,66) neemt hiermee samenhangend af van 17% naar 10,8%. Na de huurverhoging per 1 juli 2022 is de maximaal redelijke huur gemiddeld 72,8% (was 72,2%) en de gemiddelde huur gelijk aan € 605,84 (was € 594,13). Een en ander is passend met ons streven in de wensportefeuille.



Aantal woningen per jaar (2018 – 2022) als percentage van de maximaal redelijke huur

5.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2022 bedroeg 32 stuks (2021: 45 stuks). In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen weergegeven. In 2022 heeft geen nieuwbouw of sloop plaatsgevonden. Wel is een woning verkocht en is het aantal woningen in bezit dus verminderd van 465 naar 464.

Toewijzingen	2022	2021	2020	2019	2018
Aanbodmodel	26	30	35	32	33
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	2	2	2	1	2
Urgentie	4	10	3	3	3
Herhuisvesting	0	3	0	0	1
Totaal	32	45	40	36	39

Verhuringen 2018-2022

Bij nieuwe verhuringen diende in 2022 conform geldende regelgeving ten minste 92,5% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 40.765,- (prijspeil 2022) voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014,- (prijspeil 2022) voor meerpersoonshuishoudens. De overige 7,5 % van de sociale huurwoningen heeft een vrije toewijzingsruimte. In de vigerende prestatieafspraken met de gemeente Gulpen -Wittem is de vrije toewijzingsruimte verhoogd naar maximaal 15%. Van de 32 verhuurde woningen in 2022 zijn 30 woningen verhuurd aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 40.765,- (prijspeil 2022) voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014,- (prijspeil 2022) voor meerpersoonshuishoudens en 2 woningen in de vrije toewijzingsruimte.

Overzicht toewijzingen			
Min 92,5%	≤ € 40.765	27	85%
	≤ € 45.014	3	9%
Max 7,5%	> € 45.015	2	6%
Totaal		32	100%

Overzicht toewijzingen 2022

Van de toewijzingen aan huishoudens (zowel een- als meerpersoonshuishoudens) tot maximaal € 45.014,- (30 stuks) kan in het verslagjaar 50% (15 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 50% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 15 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Wittem aan de vereisten vanuit het overheidsbeleid omtrent passend toewijzen.

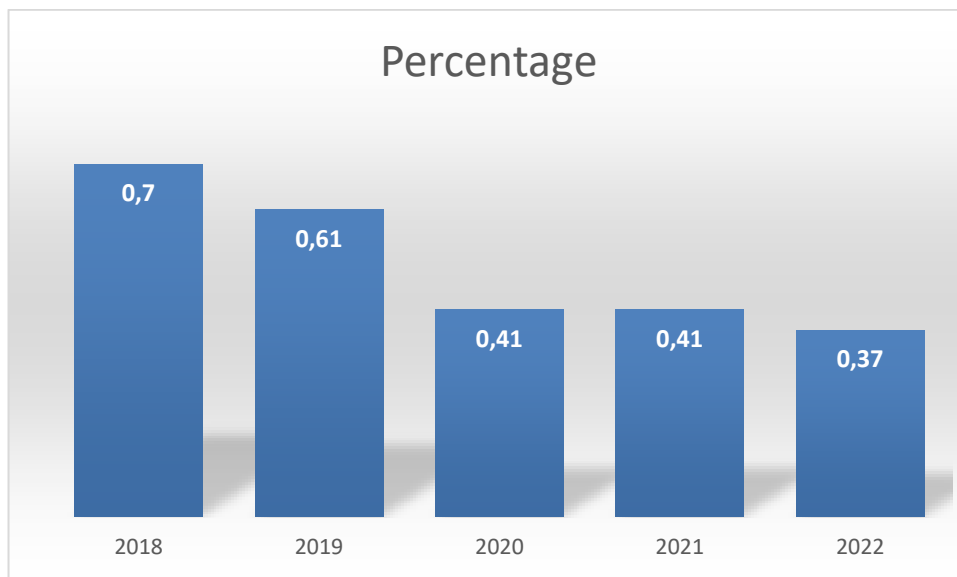
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Passend Toewijzen 2022										
Huishoudinko men per jaar	Recht op huurtoeslag	Max. kale huurprijs (huurgrens)				Totaal	Huurtoeslaggerechtigd		Tot maximaal huishoudinko men sociale huur	Vrije ruimte 15 %
		≤ € 442,46	≤ € 633,25	≤ € 678,66	≤ € 763,47		Passend	Niet passend		
Onder de AOW-grens										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 24.075	v	1	5			6	6	0		
> € 24.075 en ≤ € 40.765		2	4		1	7			7	
> € 40.765										
Aantal tweepersoonshuishoudens										
≤ € 32.675	v	1	2			3	3	0		
> € 32.675 en ≤ € 45.014			2		2	4			4	
> € 45.014					1	1				1
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)										
≤ € 32.675	v			2		2	2	0		
> € 32.675 en ≤ € 45.014				1		1			1	
> € 45.014										
Boven de AOW-grens										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 23.975	v		3			3	3	0		
> € 23.975 en ≤ € 40.765			1			1			1	
> € 40.765										
Aantal tweepersoonshuishoudens*										
≤ € 32.550	v		1			1	1	0		
> € 32.550 en ≤ € 45.014			2			2			2	
> € 45.014					1	1				1
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)*										
≤ € 32.550	v					0	0	0		
> € 32.550 en ≤ € 45.014						0			0	
> € 45.014										
Totaal		4	20	3	5	32	15	0	15	2
* Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2022 is dit 66 jaar en 7 maanden.								100%	Passend toegewezen	

Overzicht verhuringen 2022

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2022 (20 stuks) iets gestegen ten opzichte van 2021 (18 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2022 is, ondanks de eventuele financiële gevolgen van coronapandemie en energiecrisis voor onze huurders, gedaald en bedraagt € 13.233,- ten opzichte van € 15.712,- in 2021.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2018-2022)

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 maximale huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2022 bedroeg de huurachterstand 0,37% (2021, 0,41%).

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2022

Per 31 december 2022 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders € 10.414,- (4 dossiers). De vier dossiers zijn ondergebracht bij de deurwaarder. Bij alle vier de dossiers is via de deurwaarder een betalingsregeling getroffen.

Statushouders

In het verslagjaar zijn twee woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Op deze wijze heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 6 statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem, waarvan bij een toewijzing van 2021 in de loop van 2022 een gezinshereniging heeft plaatsgevonden van 3 personen. Hiermee loopt Wonen Wittem voor het jaar 2022 twee personen achter op onze gemeentelijke taakstelling. We constateren al enige tijd dat er in de praktijk vaak een mismatch optreedt tussen het te plaatsen aantal statushouder(s) en de door het jaar vrij beschikbare gekomen huurwoningen. Hierdoor is het voor ons in de praktijk niet altijd mogelijk om aan de taakstelling te voldoen. In dat kader hebben wij reeds enige tijd geleden een notitie ter zake opgesteld en deze besproken met de gemeente Gulpen-Wittem. In deze notitie vragen wij aan de gemeente aandacht en actie voor onder andere de volgende zaken.

- Aanpassing van de gemeentelijke verdeelsleutel voor huisvesting van statushouders. Nu is deze sec afhankelijk van het aantal inwoners en niet van het aandeel sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad.
- Het feit dat de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders gehéél bij de woningcorporaties wordt gelegd en particuliere verhuurders (naar rato van bezit) ook zouden moeten voorzien in deze huisvesting.
- Mogelijkheden voor de gemeente zélf om te voorzien de huisvesting van statushouders. Bijvoorbeeld via realisatie van flexwoningen of aankoop van woningen die corporaties kunnen exploiteren en op termijn eventueel zouden kunnen overnemen.

Tot concrete resultaten heeft deze notitie echter tot nu toe niet geleid.

5.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2022 is € 21.875,- (2021 € 14.831). De huurderiving als gevolg van leegstand is als volgt toe te rekenen aan:

Toewijzingen	
Verhuurbaarheid	5%
Mutatieonderhoud	1%
Gemeente/COA	1%
Renovatie	7%
Calamiteit (wateroverlast)	63%
Uitzetting	23%
Totaal	100%

5.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich abonneren op de Woonbrief, waardoor zij automatisch een bericht ontvangen van vrijkomende woningen. Per 31 december 2022 zijn 996 mensen (2021: 988) ingeschreven voor deze Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale huis-aan-huis bladen om ons woningaanbod te publiceren.

6. BEWONERSPARTICIPATIE

6.1. Huurdersvereniging

Het Bestuur van Wonen Wittem heeft in 2022 vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Op 19 september 2022 heeft de jaarlijkse ledenvergadering van de huurdersvereniging plaatsgevonden. De manager Bedrijfsvoering, Armand Jaegers, is als afgevaardigde namens Wonen Wittem hierbij aanwezig geweest. Daarnaast heeft een afvaardiging van de huurdersvereniging deelgenomen aan het proces rondom de nieuwe prestatie-afspraken jaarschijf 2023.

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

- jaarrekening en –verslag 2021;
- huurverhoging 1 juli 2022 en update meerjarig huurbeleid;
- aanpassing tarief huurdersabonnement;
- onderhoudsplanning 2023;
- bod op Woonvisie 2022 e.v.;
- samenwerking Wocozon;
- (meerjaren) begroting 2023 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten;
- investeringsprogramma DCI;
- Jaarreview 2022 en vooruitblik 2023.

6.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2021 is één zaak betreffende de hoogte van de huurprijs in relatie tot de staat van het onderhoud van de woning aangekaart bij de huurcommissie. De huurcommissie heeft het verzoek inzake het verlagen van de huurprijs in 2021 door de corona perikelen niet in behandeling genomen. In 2022 zijn er twee zaken ingediend betreffende de hoogte van de huurprijs in relatie tot de staat van het onderhoud van de woning bij de huurcommissie. Voor de zaak uit 2021 en 1 zaak uit 2022 is het oordeel van de huurcommissie dat het verzoek van de huurder niet redelijk is en de woonruimte geen gebreken heeft die ernstig genoeg zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen. Het tweede verzoek van 2022 is niet ontvankelijk omdat het voorschot voor de leges niet (tijdig) betaald is door de huurder.

Regionale Klachtencommissie Samenwerkende corporaties Mergelland

Conform de Governancecode brengt het Bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten bij de corporatie. Het Bestuur heeft in de RvC-vergadering van 18 mei 2022 verslag uitgebracht over 2021. In 2022 zijn aangaande Wonen Wittem door één huurder een tweetal klachten ingediend bij de Regionale Klachtencommissie. Beide klachten hebben geleid tot verdere inhoudelijke behandeling door de klachtencommissie. Er heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij beide partijen inspraak hadden. Eén klacht is gegrond verklaard en de andere klacht is door de klachtencommissie ongegrond verklaard. Wonen Wittem heeft betreffende de gegronde klacht per ommegaande passende maatregelen genomen.

Coulanceregeling

In 2022 is de coulanceregeling niet toegepast.

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1. Inleiding

De Raad van Commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden in 2022.

Laten we beginnen met te vermelden dat ook 2022 weer een bijzonder jaar is geweest. Voor het derde achtereenvolgende jaar ging de wereld gebukt onder de gevolgen van het Covid-19 virus. Een virus dat ons lang in de greep hield en dat impact heeft gehad op alle facetten van de samenleving. Maar ook al lijkt het virus enigszins op zijn retour, toch zijn er heel veel andere zaken die invloed hebben op ieders persoonlijke leven en ook op de dagelijkse gang van zaken binnen Wonen Wittem. Wat te denken van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, de daarmee gepaard gaande energiecrisis, de zorgen om het klimaat, de stikstofcrisis, de enorme inflatie en de woningnood. Het is daarom des te knapper dat Wonen Wittem er ook in het afgelopen jaar weer in geslaagd is om daar waar mogelijk de impact voor haar huurders zo beperkt mogelijk te houden. Het bestuur en de medewerkers verdienen daarvoor alle waardering en de RvC hoopt van ganser harte dat dat ook in 2023 weer gerealiseerd zal worden.

En tenslotte was er nog de nasleep van de watersnoodramp van juli 2021. Doordat bestuur en medewerkers toen al zeer adequaat reageerden, konden de huurders op een correcte manier geholpen worden. Veel problemen strekten zich echter nog uit over een deel van 2022. Ook tijdens de afwikkeling daarvan lieten bestuur en medewerkers zich van hun beste kant zien. De klantvriendelijke manier waarop de huurders te woord gestaan en geholpen werden, werd zeer gewaardeerd. Een grote pluim is ook hier op zijn plaats.

In 2022 was er op het personele vlak binnen Wonen Wittem geen sprake van verandering. Dat is goed gebleken voor de continuïteit en de rust binnen de organisatie. De RvC wil wel graag, samen met het bestuur, de vinger aan de pols houden daar waar het gaat om de toekomst. Een deel van het personeel zit binnen dezelfde leeftijdscategorie en zal geen tien jaar meer werken, dus opvolging wordt in de toekomst een belangrijk item.

7.2. Bestuur en toezicht

Toezicht en toetsing

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

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

Legitimatie

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

Om de Raad in de gelegenheid te stellen zijn rol als toezichthouder goed te vervullen, legt het bestuur conform de statuten een aantal voorgenomen besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad. Verder laat de Raad zich met regelmaat mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. Deze informatie heeft hoofdzakelijk betrekking op de voortgang van de belangrijkste bedrijfsprocessen in relatie tot de ramingen, ontwikkelingen op het gebied van de Woningwet en Governance, relevante ontwikkelingen in de sector en relevante zaken die zich voordeden in de kernen van het werkgebied van Wonen Wittem. De Raad baseert zijn oordelen verder mede op informatie van externe toezichthouders (o.a. de Autoriteit woningcorporaties) en op algemene informatie over sectorontwikkelingen (afkomstig van o.a. Aedes en de VTW - Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

7.3. Governance

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

Governancecode Woningcorporaties

Op 21 november 2019 is de herziene versie "Governancecode woningcorporaties 2020" gepubliceerd. In deze herziene versie wordt toegelicht waar woningcorporaties voor staan. Deze zetten zich iedere dag met veel enthousiasme in voor het realiseren van goede huisvesting in prettige buurten. Voor de manier waarop men dit doet zijn vijf gezamenlijke principes geformuleerd, te weten: 1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht, 2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af, 3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar, 4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen, 5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

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

7.4. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2022

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de stichting en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Jaarlijks worden op basis van het strategisch plan concrete doelstellingen geformuleerd voor het bestuur. In de 2^e helft van 2019 heeft de RvC het strategisch plan "Toekomstbestendig 2020-2023" goedgekeurd. Daarnaast laat de RvC zich via de kwartaalrapportages en de vergaderingen met het bestuur informeren over de voortgang van deze doelstellingen. Verder heeft de Raad in 2022 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjaren-huurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in mei 2022 de jaarrekening en het jaarverslag over 2021 besproken met de accountant en vervolgens met het bestuur en de externe accountant gezamenlijk. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en diens accountantsverslag, heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2021 goedgekeurd.

De RvC heeft op 16 november 2022 de financiële meerjarenbegroting 2023-2032 en de financiële begroting 2023 goedgekeurd. In deze begrotingen zijn financiële en operationele doelstellingen opgenomen. De RvC wordt via de kwartaalrapportages en de uitgebreide bespreking daarvan in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de voortgang van deze doelstellingen. Op deze manier krijgt de RvC een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke uitdagingen ze geconfronteerd wordt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Visitatie

Wonen Wittem laat zijn maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. De meest recente visitatie heeft in 2019 plaatsgevonden. Het rapport is opgemaakt door Cognitum en op 2 april 2020 opgeleverd en is beschikbaar gesteld onder publicaties op de website van Wonen Wittem. Ten opzichte van de vorige visitatie heeft Wonen Wittem weer verdere stappen gezet. Wonen Wittem is een corporatie die het huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Al in de vorige visitatieperiode is de verdere professionalisering van de organisatie ingezet. In deze visitatieperiode heeft Wonen Wittem de ontwikkeling van de organisatie met kracht doorgezet. Wonen Wittem heeft bewonderenswaardige stappen gezet in het terugdringen van de bedrijfslasten per VHE. Deze zijn in de visitatieperiode met 25% gereduceerd.

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

De huurdersvereniging geeft een oordeel van zeer goed over de mate van invloed op het beleid van Wonen Wittem. Wel liggen er mogelijkheden tot verbetering in de relatie tussen gemeente en Wonen Wittem. Door corona is het contact zeer beperkt geweest en na de gemeenteraads-verkiezingen van maart 2022 zijn er op de wethouderszetels twee van de drie plekken door nieuwe mensen bezet.

Tot slot slaagt Wonen Wittem erin om van haar omvang een kracht te maken. De visitatiecommissie heeft hiervoor veel bewondering.

Klanttevredenheid is één van de belangrijkste speerpunten van Wonen Wittem. Tot ieders tevredenheid scoort Wonen Wittem in de Aedes Benchmark 2022 weer een A op het gebied van klanttevredenheid, daar waar in 2021 nog een B-score behaald werd.

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 de vergadering van 18 mei 2022 heeft het bestuur verslag uitgebracht over 2021. In 2022 zijn aangaande Wonen Wittem door één huurder twee klachten ingediend bij de regionale klachtencommissie. Beide klachten hebben geleid tot verdere inhoudelijke behandeling. Er heeft een hoorzitting plaatsgevonden, waarbij beide partijen inspraak hadden. Eén klacht is gegrond verklaard. De tweede klacht is door de klachtencommissie ongegrond verklaard.

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 2022 heeft er na de verkiezingen een wisseling van de wacht plaatsgevonden binnen het College van Burgemeester en Wethouders. Hernieuwde kennismaking heeft, onder andere door corona, nog niet plaatsgevonden maar staat voor 2023 op de agenda. De RvC hoopt dat de contacten dan opnieuw geïntensiveerd worden. Ook vanuit de gemeente wordt de wens uitgesproken om tweemaal per jaar bij te praten. De RvC heeft met het bestuur het bod in het kader van de prestatieafspraken besproken. Het bod is tot stand gekomen in goed overleg met de huurdersvereniging. De op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad vastgestelde "lokale woonvisie 2018-2025 Gulpen-Wittem" is als basis gehanteerd voor de prestatieafspraken met de gemeente.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC bespreekt periodiek met het bestuur het risicoprofiel van Wonen Wittem. In dit profiel worden de financiële en bedrijfsrisico's geadresseerd. In 2022 heeft het bestuur de vastgestelde top risico's met de RvC besproken. Verder heeft de RvC op 11 mei 2022 in een separaat overleg met de externe accountants van Q Concepts overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico's van de woningcorporatie. De RvC is na bespreking van de risico's met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's en daarop stuurt.

Toezicht op verbindingen

Wonen Wittem heeft een investeringsstatuut waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. In 2022 is geen sprake geweest van verbindingen.

Oprichtgeverschap 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. Eind 2019 heeft de RvC besloten om vanaf verslagjaar 2020 in zee te gaan met Q Concepts als nieuwe externe accountant, waarbij du ROI Accountants, Belastingadviseurs en IT-Auditors het fiscale deel voor haar rekening zal nemen. Het bestuur geeft aan tevreden te zijn over de samenwerking met Q Concepts, de RvC constateert dat de accountant de gemaakte termijnafspraken strikt nakomt, goede adviezen verstrekt en de verslaglegging tijdig aanlevert.

7.5. Werkgeversrol

Structuur, profielen bestuurders en benoeming

De RvC treedt op als werkgever van het bestuur. De RvC besluit over (her)benoemingen, beoordelingen en beloningen en eventueel over schorsing en ontslag van het bestuur. In geval van (her)benoemingen maakt de Raad gebruik van een profielschets. In 2022 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken gezamenlijk het bestuur van de stichting. Tijdens de vergadering in september is dhr. Peeters per 1-1-2023 herbenoemd als bestuurder-voorzitter voor een periode van vier jaar.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Sinds 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht, waarbij de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten kent. Aan het begin van het jaar stellen de RvC en de bestuurders gezamenlijk de key doelstellingen vast, die worden afgeleid van de strategische doelstellingen van de stichting. Halverwege het jaar vindt een voortgangsgesprek plaats (een “mid year” gesprek), gevolgd door een functioneringsgesprek na afloop van het jaar. Deze gesprekken worden door 2 leden van de RvC gevoerd met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2022 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2022.

Beloningskader en beloning

De RvC van Wonen Wittem stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast. Daarbij worden de Governancecode Woningcorporaties en de vigerende wettelijke kaders (de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ‘WNT’ en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting) gevolgd. De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De beloning van de bestuursleden bedraagt in 2022 € 21.336,- per persoon exclusief een eventuele toekenning 13^e maand (prestatie- afhankelijk). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Organisatiecultuur en integriteit

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

7.6. Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk met het bestuur te reflecteren over de strategie, over strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2022 de revue passeerden betroffen onder meer het steeds meer aandacht krijgende duurzaamheidsbeleid, de (on)mogelijkheden van de duurzaamheidsopgave (investeringsruimte, wettelijke belemmeringen, denk aan Flora en Fauna toets), de vermindering (en later afschaffing) van de verhuurdersheffing, afhandeling wateroverlast, liquiditeitspositie, ontwikkelingen in de werkorganisatie en de opdracht om de bedrijfslasten terug te dringen. In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's. Het is duidelijk dat de speerpunten voor Wonen Wittem vooral zullen liggen op de terreinen beschikbaarheid en verduurzaming. Voor wat betreft de verduurzaming is Wonen Wittem een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Wocozon betreffende het plaatsen van zonnepanelen. In de vergadering hierover op 7 december 2022 schetste de vertegenwoordiger van Wocozon een helder beeld. De RvC heeft veel vertrouwen in het project en hoopt op veel medewerking van de huurders. De RvC wenst Wonen Wittem veel succes met de eerste 60 in 2023 op te leveren woningen en ziet uit naar de evaluatie hiervan ná plaatsing van de zonnepanelen.

7.7. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielchetsen

De RvC kent een profielchets voor zijn samenstelling. Deze profielchets sluit aan op de relevante bepalingen uit de Woningwet en uit de Governancecode Woningcorporaties 2015 en herziene Governancecode 2020. Het document is gepubliceerd op de website van de corporatie. Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is de vorming van een multidisciplinair team. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die over specifieke deskundigheid beschikken, maar die bovenal overzicht hebben en aantoonbaar de toezichtrol kunnen vervullen op basis van hun maatschappelijke en professionele ervaring. Het functioneren van de Raad is daarnaast gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De RvC bestaat volgens de statuten en de profielchets uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor twee commissarissen indien de RvC uit vier of vijf commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, als de raad uit drie commissarissen bestaat.

De RvC is van mening dat de profielchetsen 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.

In de achterliggende jaren is de samenstelling van de RvC teruggebracht van vijf (in 2017) naar drie personen (2019), mede tegen de achtergrond van de opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties om de bedrijfslasten van de corporatie te beheersen. De samenstelling van de RvC bestaat uit mevrouw Slenter (voorzitter), de heer Knops (vice-voorzitter) en de heer Hendriks (secretaris, commissaris op voordracht huurders).

Samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Mevrouw ing H.J.G. Slenter
Geboortejaar	1954
Functie	Gepensioneerd adviseur Regionale ontwikkeling en infrastructuur RHDHV
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 4
Aanvang 1e termijn	1-1-2017
Aanvang 2e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Nee
Rol	Voorzitter vanaf 01-07-2019
Profiel (deskundigheid)	Vastgoed, Projectontwikkeling, Huurdersbelang
Naam	De heer drs. M. Knops
Geboortejaar	1978
Functie	Sr. Adviseur ING
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 8
Aanvang 1e termijn	1-7-2019
Einde huidige termijn	30-6-2023
Herbenoembaar	Ja
Rol	Vice-voorzitter per 1 januari 2021
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance
Naam	De heer H. Hendriks
Geboortejaar	1956
Functie	Gepensioneerd leerkracht basisonderwijs
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 9
Aanvang 1e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2022 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. In 2022 zijn geen mogelijke tegenstrijdige belangen aan de orde geweest. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Wonen Wittem. Er is derhalve gewaarborgd dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

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

Meldingsplicht

Er is in 2022 geen aanleiding geweest voor de RvC of de commissarissen 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 control cyclus van Wonen Wittem goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

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

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks de kwaliteit van zijn eigen functioneren en eens per twee jaar gebeurt dit volgens de governancecode met begeleiding door een externe adviseur. In het laatste kwartaal van 2022 vond deze zelfevaluatie met een externe adviseur plaats. In deze evaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de educatiebehoefte, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur van de stichting. Verder is de opvolging van de verbeterpunten uit voorgaande zelfevaluaties besproken.

Door de RvC is tevens nog een vragenlijst ingevuld betreffende de relatie tussen bestuur en RvC. Ook uit de resultaten van deze vragenlijst blijkt dat de relatie tussen bestuur en RvC zonder meer goed te noemen is. In 2022 hebben de leden van de RvC en het bestuur als zelfevaluatiesessie een uitgebreide vragenlijst ingevuld bij Boardresearch Groningen. Op basis van de ingevulde antwoorden werd er een uitgebreide rapportage toegestuurd waaruit bleek dat het positieve beeld dat RvC over zijn functioneren heeft overeenkomt met het beeld dat het bestuur ervaart.

Permanente educatie

De RvC vindt permanente educatie (PE) van groot en blijvend belang voor zijn functioneren. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de RvC de permanente educatiebehoefte van de raad als collectief en van de individuele leden voor het komende jaar. In het schema van de samenstelling van de RvC is het aantal in 2022 behaalde PE-punten per commissaris opgenomen. Opgeteld bij het overschot aan PE-punten uit voorgaande jaren voldoen alle commissarissen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Vanwege Covid-19 vond de Permanente Educatie hoofdzakelijk via digitale bijeenkomsten plaats.

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. Deze beroepsregel is op 24 november 2016 door de ALV vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel, conform artikel 6 lid 1 van de statuten. De beroepsregel geldt voor alle leden van de VTW. Per 1 januari 2022 is door VTW een nieuw bindende beroepsregel vastgesteld. Vergoeding moet binnen deze beroepsregel plaatsvinden.

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.

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. Gelet op de taakverzwaring door vermindering van het aantal RvC-leden heeft de RvC besloten om met ingang van 1 januari 2023 de vergoeding van de RvC-leden aan te passen en meer in lijn te brengen met de door de VTW geadviseerde beloning. De komende jaren wordt de vergoeding van RvC-leden geleidelijk aangepast tot het niveau van de Beroepsregel.

Met ingang van 1 januari 2023 wordt de bruto bezoldiging € 8.112,- voor de voorzitter (zijnde 70 % van het maximum) en € 5.824,- voor de leden (zijnde 70 % van het maximum). De corporatie valt in bezoldigingsklasse A. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen respectievelijk € 12.480,- en € 8.320,-.

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

Vergaderingen

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

In 2022 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema 5 keer met het bestuur, waarvan een maal in aanwezigheid van de externe accountant (18-5, aan deze vergadering ging een overleg tussen RvC en accountant vooraf over de controles van de jaarstukken 2021). De RvC vergaderingen waren op 16-2, 18-5, 7-9, 16-11 en 7-12.

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

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de heer Hendriks die namens de huurders is benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere kerncijfers huurverhoging, zoektocht nieuwe bestuursleden huurdersvereniging, afwikkeling wateroverlast, begroting 2023, renovaties, Woonvisie en de samenwerking met Wocozon. De heer Hendriks bezocht vier keer de vergadering tussen het bestuur van Wonen Wittem en het bestuur van de huurdersvereniging. Ook was hij present tijdens de jaarvergadering van de huurdersvereniging op 19 september 2022 in de Wilder Tref te Wahlwiller.

Overleg met overige stakeholders

De RvC heeft zich door het bestuur laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders, waaronder de gemeente Gulpen-Wittem. De Raad acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. Door de collegewisseling is er in 2022 geen fysiek gesprek met de nieuwe wethouder geweest.

7.8. Tot slot

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2022 opgesteld. Daarin is ook de jaarrekening opgenomen. Q Concepts heeft de jaarrekening 2022 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met de jaarstukken van het bestuur. De raad verleent het bestuur décharge voor het genoemde beleid en stelt de jaarrekening over 2022 vast.

Dankzij de inzet, de deskundigheid, de openheid en de informatievoorziening van het bestuur en de organisatie van Wonen Wittem heeft de RvC zijn toezichhoudende rol kunnen invullen. De RvC dankt het bestuur en de medewerkers hiervoor. In het bijzonder dankt de RvC voor de ingezette versnelling ten aanzien van de duurzaamheidsaanpak.

8. FINANCIËN

8.1. Algemeen

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

8.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2022 is € 1.457.696 positief.

Resultaat versus begroting 2022

Functionele winst- en verliesrekening	Realisatie 2022	B 2022	B 2022 -/ JR 2022
Huuropbrengsten	3.450	3.459	-9
Opbrengsten servicecontracten	170	161	9
Lasten servicecontracten	-174	-161	-13
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-388	-402	14
Lasten Onderhoud [1]	-1.109	-1.075	-34
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit [2]	-501	-608	107
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.448	1.374	74
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	172	177	-5
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille [3]	-139	-82	-57
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	33	95	-62
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille [4]	-39	-195	156
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille [6]	784	934	-150
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	745	739	6
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	4		4
Overige organisatiekosten	-183	-172	-11
BEDRIJFSRESULTAAT	2.047	2.036	11
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	5	0	5
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-418	-418	0
Financiële baten en lasten	-413	-418	5
Resultaat voor belastingen	1.634	1.618	16
Belastingen	-176	-185	9
Resultaat na belastingen	1.458	1.433	25

Verklaring verschillen:

1. Zie toelichting hoofdstuk 4.5
2. Voor 2022 is het tarief van de verhuurdersheffing verlaagd (112K)
3. De restant boekwaarde is gelijk aan de marktwaarde per 01-01-2022. (zie ook toelichting bij 4. en 5.)
4. en 5. In de begroting is gerekend met het handboek 2021. Door de gewijzigde parameters in het handboek 2022 is de marktwaarde afwijkend begroot cf. het handboek 2021.

8.3. Ontwikkeling vermogenspositie

Het Eigen Vermogen ultimo 2022 bedraagt € 50,4 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 74,12% (in 2021 73,08%).

Het verloop van het eigen vermogen in 2022 is als volgt:

x € 1,000	
Saldo 1 januari 2022	48.953
Jaarresultaat	1.458
Saldo 31 januari 2022	50.411

8.4. Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie waar mogelijk te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van diverse financiële grootheden cf. de financiële meerjarenbegroting zoals die op 16 november 2022 door de RvC is goedgekeurd.

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

- Een jaarlijkse gemiddelde huursomstijging gerelateerd aan de CAO loonontwikkeling van het voorafgaand jaar (2023-2025) c.q. de inflatie van het voorafgaand jaar (2026 en verder).
- Structureel € 100.000 minder huuropbrengsten per jaar door de huurverlaging voor zeer lage inkomens in 2023.
- Jaarlijkse verkoop van één woning in de periode 2023 tot en met 2027.
- De planwijziging voor de herstructurering in 2025/2026 van het flatcomplex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg) inclusief het bijbehorend (verhoogd) budget en een aan te trekken lening in 2025.
- Alle benodigde investeringen in inbouwpakketten, duurzaamheidsmaatregelen en casco gedurende de jaren 2023 tot en met 2036 conform het geactualiseerde (lees versnelde) investeringsprogramma DCI (zie 4.5.3). Daarbij worden bij duurzaamheidsmaatregelen cf. de Nationale Prestatieafspraken géén huurverhogingen doorgevoerd.
- De geactualiseerde streefhuren zoals die in 2022 zijn vastgesteld.

Tot slot wordt in de begroting gerekend met de meest recente economische parameters zoals vastgelegd in het document "Leidraad economische parameters dPi 2022" van 26 juli 2022 opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de notitie "OFS 2002 Q3 - Woningcorporaties" opgesteld door ORTEC Finance.

De belangrijkste parameters gehanteerd in de financiële meerjaren begroting 2023-2032.

Prognose	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2030 e.v. (WSW)
Huren incl. extra huur *	2,30%	3,40%	2,40%	1,70%	1,30%	1,40%	1,50%	1,60%	1,80%	1,80%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud (bouwkostenstijging)	4,50%	1,70%	2,10%	2,20%	2,40%	2,50%	2,50%	2,40%	2,40%	2,30%
Salariskosten (looninflatie)	3,90%	2,90%	2,20%	1,90%	2,00%	2,20%	2,30%	2,40%	2,40%	2,40%
Overige bedrijfslasten (prijsinflatie)	4,20%	2,40%	1,70%	1,30%	1,40%	1,50%	1,60%	1,80%	1,80%	1,80%
Verkoppen	1 won	1 won	1 won	1 won	1 won	0	0	0	0	0

* voor de jaren 2023 t/m 2025 geldt de looninflatie minus 0,5% daarna de prijsinflatie voorafgaand jaar.

Ontwikkeling jaarresultaat en eigen vermogen

Het jaarresultaat en het eigen vermogen ontwikkelen zich conform de financiële meerjaren begroting 2023-2032 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt.

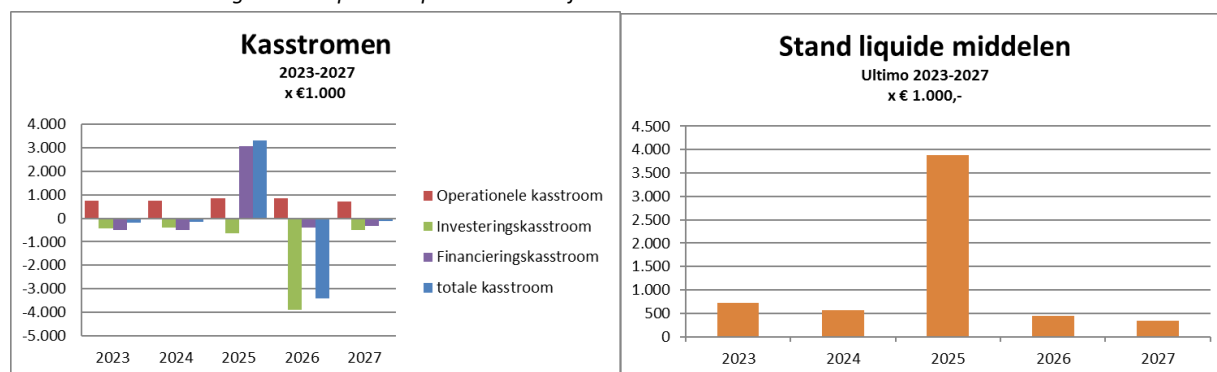
Verwachte ontwikkeling van het jaarresultaat en het eigen vermogen voor de jaren 2023 tot en met 2027



Ontwikkeling kasstromen en liquide middelen

De liquiditeitspositie wordt, ten opzichte van de 'boekhoudkundige grootheden' zoals jaarresultaat en eigen vermogen, steeds belangrijker in de financiële sturing van woningcorporaties. De liquiditeitspositie ontwikkelt zich conform de financiële meerjarenbegroting 2023-2032 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt. In 2025 is een aan te trekken lening van € 3,6 miljoen voorzien die naast de eigen liquide middelen is bedoeld ter financiering van de geplande herstructurering in 2025/2026 van het complex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg).

Verwachte ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de jaren 2023 tot en met 2027



Ontwikkeling WSW ratio's

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

Continuïteitsratio's:

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

Discontinuïteitsratio's:

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

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

Ratio	DAEB	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's:	Norm	
- ICR	Min.1,4	-
- LTV	Max. 85%	-
- Solvabiliteit	Min. 15%	-
Discontinuïteitsratio's:	Norm	
- Dekkingsratio	Max. 70%	-
- Onderpandratio (WSW)	-	Max. 70%

WSW ratio's en grenswaarden

De tabel op de volgende pagina toont de ontwikkeling van de nominale schuldpositie, beleidswaarde en diverse WSW ratio's bij Wonen Wittem vanaf 2020 volgens de jaarrekeningen 2020 tot en met 2022 plus de financiële meerjarenbegroting 2023-2032 zoals die in november 2022 is vastgesteld. In alle toekomstige jaren voldoen de WSW ratio's aan de daartoe door het WSW gestelde normen. Men kan concluderen dat sprake is van een solide gezonde financiële situatie. Daarbij dient wel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en dus ook Wonen Wittem, de komende decennia nog omvangrijke opgaven hebben (onder andere in het kader van het verduurzamen van het woningbezit) terwijl de beschikbare financiële middelen steeds meer onder druk komen te staan.

Gelet op diverse onzekerheden hanteert Wonen Wittem m.b.t. de LTV een afwijkende interne norm voor de LTV van maximaal 75% (oude WSW norm tot 2020). Zoals uit de tabel blijkt wordt hieraan in de prognosejaren aan voldaan.

Ultimo	ICR	Geborgde leningen (A) (x € 1.000)	Beleidswaarde (C) (x € 1.000)	LTV (A/C)	Solvabiliteit	Dekkingsratio
Norm	Min 1,4	-	-	Max 85% (75% tot 2020)	Min. 15% (20% tot 2020)	Max. 70%
Cf. jaarrekeningen						
2020	1,75	€ 17.450	€ 23.568	74,0%	27,0%	30,0%
2021	2,11	€ 17.341	€ 28.677	60,5%	40,1%	26,5%
2022	2,11	€ 16.853	€ 32.975	51,1%	48,8%	25,3%
Cf. FMP 2023-2032 (november 2022 o.b.v. Handboek 2021)						
2023	2,80	€ 16.139	€ 32.122	50,2%	49,3%	21,5%
2024	2,85	€ 15.627	€ 32.686	47,8%	51,4%	20,6%
2025	3,15	€ 18.699	€ 32.118	58,2%	46,6%	24,8%
2026	2,86	€ 18.306	€ 33.489	54,7%	44,2%	23,2%
2027	2,60	€ 17.978	€ 33.354	53,9%	44,8%	22,7%
2028	2,89	€ 17.943	€ 33.345	53,8%	44,8%	22,2%
2029	3,34	€ 17.691	€ 33.370	53,0%	46,0%	21,4%
2030	3,07	€ 17.483	€ 33.429	52,3%	47,2%	20,7%
2031	2,83	€ 17.483	€ 33.555	52,1%	47,4%	20,4%
2032	2,92	€ 17.483	€ 33.682	51,9%	47,9%	20,1%

Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2023 tot en met 2032 is de Financiële Meerjarenbegroting (FMP) 2023-2032 het uitgangspunt.

8.5. Treasury

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

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

Afwegingskader rente- en herfinancieringsrisico's leningportefeuille

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

Leningenportefeuille

In de verslagperiode is geen lening aangetrokken

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

De huidige leningen hebben de volgende kenmerken:

	2022	2021
Restschuld per balansdatum	16.852.508	17.341.329
Gemiddelde rente	2,48%	2,49%
Gemiddelde looptijd	14,4	14,8
Marktwaarde	15.069.866	21.022.000

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

Borgingsplafond

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

Het borgingsplafond bedroeg ultimo 2022 € 16.131.000,- (cf. brief WSW 19 juli 2022).

9. RISICOMANAGEMENT

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

- principe 5 van de Governancecode woningcorporaties 2020 (bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten);
- het WSW risico beoordelingsmodel;
- de RJ-400 (110.a: meer uitgebreide risicoparagraaf vereist).

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

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

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

In 2018 zijn beheersmaatregelen benoemd bij ieder toprisico die Wonen Wittem heeft onderkend. Daarnaast zijn in 2018 op basis van het CORA dienst- en procesmodel de kritische bedrijfsprocessen van Wonen Wittem in beeld gebracht. De benoemde toprisico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn nog steeds actueel.

Zoals eerder vermeld voldoet de meest recente meerjarenbegroting 2023-2032 overall (ruimschoots) aan alle financiële WSW parameters. Meer detailinformatie over de risicobeoordeling door het WSW is eveneens opgenomen in dit hoofdstuk.

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

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

Fraude risicoanalyse

In het kader van risicomanagement is, net als voorgaande jaren, ook in 2022 het fraude risico geactualiseerd. Daarbij is wederom gebruikt gemaakt van een uitgebreide checklist. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Wonen Wittem vanuit onze activiteiten en primaire processen. In het vierde kwartaal van 2022 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 9 november 2022 vastgesteld in het bestuur. Overigens liet de analyse geen hoge/verhoogde frauderisico's zien en was er evenmin aanleiding voor het nemen van additionele maatregelen op dit vlak. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

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

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

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

Wonen Wittem beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders"

Overigens is in 2020 een bredere check (scan) op basis van de Baseline Informatieveiligheid voor Woningcorporaties (BIC) opgesteld. Het betreft een organisatie-brede, uitgebreide scan van onze informatieaspecten (o.a. primaire systemen, cybersecurity, AVG, penetratietest, etc.) welke in 2022 verder is vormgegeven en geïmplementeerd binnen de bedrijfsvoering van Wonen Wittem.

9.1. Planning en Control

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

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

De voortgang en controle op geplande zaken bewaken en meten wij gedurende het jaar via kwartaalrapportages. Uiteindelijk leggen wij jaarlijks verantwoording af met onze jaarstukken. Ter ondersteuning van het voorgaande wordt elk jaar een voor dat jaar specifieke, gedetailleerde en geactualiseerde planning en controle cyclus opgesteld.

9.2. Strategische, tactische en operationele risico's

Strategische risico's

Vastgoed

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

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

Lokale Woonvisie

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

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

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

Op basis van de Lokale Woonvisie zijn in 2019 in gezamenlijkheid met alle in de gemeente actieve woningcorporaties nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2020-2024 met de gemeente gemaakt.

WSW ratio's en kasstromen in meerjarenperspectief

Bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt altijd gekeken of gedurende de planperiode wordt voldaan aan de vereiste WSW ratio's alsmede noodzakelijke kasstromen (inclusief het door Wonen Wittem bepaalde minimum liquiditeitssaldo van € 300.000). Uit paragraaf 8.4 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2023-2032 voldoen aan de normen van alle WSW ratio's. Tevens is gewaarborgd dat er op enig moment altijd voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

Daarnaast kent de meerjarenbegroting 2023-2032 ruimte voor het aantrekken van additionele (WSW) geborgde financiering terwijl vanuit de operationele kasstromen ook financieringsruimte is gecreëerd. Daarbij dient evenwel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en ook Wonen Wittem, nog een omvangrijke opdracht hebben in het kader van het verduurzamen van het woningbezit.

Scenarioberkeningen 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, stijgende bouwkosten, hogere belastingen, huishoudens die het in financieel opzicht steeds moeilijker krijgen, zomaar enkele begrippen die het werkveld van Wonen Wittem (sterk) kunnen beïnvloeden. Veranderingen brengen risico's met zich mee. Risico's die te maken hebben met onzekere voorvallen in de toekomst. Wonen Wittem heeft te maken met zowel financiële risico's als risico's die onze volkshuisvestelijke prestaties onder druk zetten.

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

- hogere rentelasten;
- hogere/extra investeringen (onderhouds-/ projecten en duurzaamheid).

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2023-2032 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

1. Rentepercentage +1,5%;
2. Investeringen projecten +20% (herstructurering Mesweg/Duckweilerweg te Eys);
3. Investeringen duurzaamheid + 10% (DCI);
4. Combinatie van 1, 2 en 3.

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

- A. Liquide middelen (ondergrens minimaal € 300.000).
- B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen (zie paragraaf 10.3: risicobeoordeling WSW).
- C. Nieuwe leningen (zijn geplande nieuwe leningen nog steeds geborgd aan te trekken?).

De uitkomst van voorgaande risicobeoordeling is dat wij in alle scenario's 1 tot en met 4 geplande investeringen kunnen blijven doen. Bij de beoordelingsystematiek dient vermeld te worden dat de aspecten in enkele gevallen integraal bekeken moeten worden. Zo kan bijvoorbeeld gesteld worden dat extra investeringen in projecten of duurzaamheid ten koste gaan van de liquide middelen. Als ondergrens voor de liquiditeit is echter vastgesteld dat deze niet lager mag zijn dan €300.000. Dit betekent automatisch dat, als deze grens gepasseerd wordt, er meer geleend moet worden om de ondergrens toch te kunnen waarborgen. Extra leningen dienen daarnaast binnen het borgingsplafond te vallen om deze WSW-geborgd aan te kunnen trekken. Het borgingsplafond is echter flexibel mits er sprake is van een DAEB-investering. Met inachtneming van de WSW normen is er tevens ruimteaanwezig voor doen van extra investeringen met bijbehorende extra WSW geborgde leningen. Natuurlijk zullen wij al de risico's uiteraard jaarlijks monitoren en, indien noodzakelijk, onze (financiële) planning hierop aanpassen.

Overzicht beoordelingen risico's

	A	B	C		
B					Risico: laag
1					Risico: middel
2					Risico: hoog
3					
4					

Meerjarenbegroting 2023-2032: risicobeoordeling van 4 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 Witter is een uitgebreid toetsingskader opgenomen waaraan moet worden voldaan bij (des)investeringen op het vlak van grootschalige onderhouds- en/of duurzaamheidsprojecten, nieuwbouw, aankoop en vervreemding van bezit. Aldus wordt per (des)investering een eenduidige en volledige interpretatie van de risico's gemaakt op basis waarvan een (des)investeringsbeslissing kan worden genomen.

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

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

Treasury-risico's

In het reglement financieel beleid en beheer van Wonen Witter 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 Witter. Daarnaast zijn in het treasury statuut van Wonen Witter beleid, doelstellingen en regels vastgelegd voor financieringen, beleggen, renterisicobeheer, liquiditeitenbeheer, financiële logistiek en (inrichting van) de treasury organisatie. In het algemeen hanteert Wonen Witter een zeer risico-avers treasurybeleid. Ultimo 2022 bezitten wij geen derivaten.

Deelnemingen

Wonen Witter heeft een verbindingenstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat wij hanteren bij het aangaan en beheersen van verbindingen. Wonen Witter heeft ultimo 2022 geen deelnemingen.

Operationele risico's

Binnen Wonen Witter 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.

9.3. WSW risicobeoordeling

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

In het risicobeoordelingsmodel van het WSW worden vijf 'Financial Risks' gehanteerd. In paragraaf 8.4 is het verloop van deze ratio's in de meest begrotingsperiode 2023-2032 weergegeven. Hieruit blijkt dat wij, op basis van deze meerjarenbegroting meerjarig voldoen aan de normen van alle WSW ratio's.

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

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

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

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

Blijkens bericht van het WSW op 30 januari 2023 geldt dat het WSW, net als vorig jaar, Wonen Wittem ook in 2022 heeft ingedeeld in de laagste risicoklasse die het WSW kent.

10. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2022 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2022 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 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	3
2	Winst- en verliesrekening 2022	5
3	Kasstroomoverzicht 2022	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Toelichting op de balans per 31 december 2022	25
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	38
7	Overige toelichtingen	44

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	47
2	Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant	47

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(na resultaatbestemming)

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		66.563.841	65.500.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		73.845	39.148
		<u>66.637.686</u>	<u>65.539.294</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	(2)	55.825	70.574
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	(3)	-	27.514
		<u>66.693.511</u>	<u>65.637.382</u>
Vlottende activa			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	(4)	23.647	16.763
Belastingen en premies sociale verzekeringen		86.890	171.393
Overige vorderingen		655	121.132
Overlopende activa		54.012	47.527
		<u>165.204</u>	<u>356.815</u>
Liquide middelen	(5)	1.141.445	975.352
		<u><u>68.000.160</u></u>	<u><u>66.969.549</u></u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		34.697.305	34.028.492
Overige reserves		15.713.285	14.924.402
		<u>50.410.590</u>	<u>48.952.894</u>
Langlopende schulden	(7)	16.852.508	17.341.329
Kortlopende schulden	(8)		
Schulden aan leveranciers		335.419	98.522
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		51.200	39.416
Overige schulden		9.193	11.691
Overlopende passiva		341.250	525.697
		<u>737.062</u>	<u>675.326</u>
		<u><u>68.000.160</u></u>	<u><u>66.969.549</u></u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(9)	3.449.588	3.419.731
Opbrengsten servicecontracten	(10)	169.579	154.613
Lasten servicecontracten	(11)	-174.166	-155.925
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12)	-387.258	-337.202
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-1.108.720	-1.191.033
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-501.766	-609.159
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>1.447.257</u>	<u>1.281.025</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15)	171.586	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-138.596	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>32.990</u>	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	-38.896	680.431
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	784.373	6.635.499
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>745.477</u>	<u>7.315.930</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	4.345	120
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>4.345</u>	<u>120</u>
Overige organisatiekosten	(19)	-183.392	-394.159
Bedrijfsresultaat		<u>2.046.677</u>	<u>8.202.916</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(20)	4.950	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	(21)	-418.397	-423.772
Financiële baten en lasten		<u>-413.447</u>	<u>-423.756</u>
Resultaat voor belastingen		<u>1.633.230</u>	<u>7.779.160</u>
Belastingen	(22)	-175.534	-2.750
Resultaat na belastingen		<u><u>1.457.696</u></u>	<u><u>7.776.410</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

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.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	3.436.363		3.401.494	
Vergoedingen	167.372		164.274	
Overige bedrijfsontvangsten	-		119	
Saldo ingaande kasstromen		3.603.735		3.565.887
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Bruto lonen	-305.280		-285.187	
Sociale lasten	-36.459		-38.922	
Pensioenen	-30.450		-27.433	
Onderhoudsuitgaven	-1.014.797		-1.126.947	
Overige bedrijfsuitgaven	-644.217		-644.315	
Betaalde interest	-427.170		-433.033	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10.593		-12.103	
Verhuurdersheffing	-228.237		-339.538	
Vennootschapsbelasting	-63.420		-188.020	
Saldo uitgaande kasstromen		-2.763.085		-3.097.960
Kasstroom uit operationele activiteiten		840.650		467.927
transporteren		840.650		467.927

	2022		2021	
	€	€	€	€
Transport		840.650		467.927
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		171.586		-
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-25.562		-18.078	
Woningverbetering huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-336.711		-	
Investerings Overig	-		-10.320	
Verwerving van materiële vaste activa		-362.273		-28.398
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-190.687		-28.398
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		-		141.670
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde Leningen		-483.870		-470.371
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-483.870		-328.701
Mutatie liquide middelen		166.093		110.828
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	975.352		864.524	
Liquide middelen per 31 december	1.141.445		975.352	
		166.093		110.828
		166.093		110.828

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

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

Regelgeving

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

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

Schattingswijzigingen

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van de full versie volgens het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 inclusief de bijbehorende taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Scheiding DAEB / Niet DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2022, Winst- en verliesrekening DAEB over 2022 en kasstroomoverzicht DAEB over 2022. Wonen Wittem heeft geen Niet-DAEB bezit. Derhalve zijn de overzichten van het Niet-DAEB bezit niet opgenomen in de jaarrekening.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen (1)

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33).

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 initiële huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Ultimo 2022 had Wonen Wittem geen Niet-DAEB in exploitatie. Dit was ultimo 2021 ook niet het geval.

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

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

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

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

Wonen Wittem hanteert voor het boekjaar 2022 de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Met behulp van een extern taxateur is de waarde van de woongelegenheden op complexniveau vastgesteld. Ten behoeve van boekjaar 2022 is 100% van het vastgoed full gewaardeerd. Voor de volgende twee boekjaren volgt een taxatieupdate voor het gehele reguliere woningbezit.

Marktwaarde

Het 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:

Leegwaarde (stijging)

Voor 2022 is gekozen voor een leegwaardestijging van 3,5% i.p.v. de in het handboek vermelde -1,79 % en voor 2021 18,15% i.p.v. 11,7%. Dit is conform door het CBS en Kadaster vrijgegeven percentage voor Limburg.

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

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Wonen Wittem heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 54 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende drie indelingscriteria en bijbehorende waarden bepaald:

Locatie (Kern)	Type	Bouwjaar
Nijswiller	Tussen- / hoekwoning	1921 - 1930
Wahlwiller	Trappenhuis- / portiekflat	1931 - 1940
Slenaken	2 onder 1 kap woning	1951 - 1960
Mechelen	Etagewoning	1961 - 1970
Partij		1971 - 1980
Epen		1981 - 1990
Gulpen		1991 - 2000
Eys		2001 - 2010
		2011 - 2022

Wonen Wittem heeft per 31 december 2022, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken in exploitatie (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2022
Woongelegenheden	464
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	4
Intramuraal vastgoed	2

Relevante veronderstellingen

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

Categorie onroerende zaken	Gemiddelde disconteringsvoet
Woongelegenheden	7,59%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,23%
Intramuraal vastgoed	8,70%

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

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

In jaar 1 (2022) wordt het vastgoed voor 100% full gewaardeerd. In het jaar 2 en 3 volgt een taxatie-update door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev.
Prijsinflatie	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,9%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	7,8%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	3,5%	-2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) (uitpondscenario)							
EGW					834-1.184		
MGW					712-1.332		
Achterstallig onderhoud per VHE (in €)							
EGW					0		
MGW					0		
Beheerskosten per VHE (in €)							
EGW					481		
MGW					472		
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2022 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2021)							
Gemeente Gulpen-Wittem					0,1408%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)					0,07%		
Huurstijging boven loonindex (2023-2025) en prijsinflatie(2026 e.v.)							
- zelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurderving als percentage van de huursom		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen					0 maanden		
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen					3 maanden		
Juridische splitsingskosten					€ 571 per te splitsen eenheid		
Technische splitsingskosten					0		
Verkoopkosten					1,0% van de leegwaarde		
Overdrachtsbelasting					10,4% van de berekende waarde		

Parameters	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud:					
BOG	€ 6,50 per m2 BVO exclusief BTW				
MOG	€ 7,90 per m2 BVO exclusief BTW				
ZOG	€ 10,50 per m2 BVO exclusief BTW				
Mutatieonderhoud:					
BOG	€ 10,90 per m2 BVO exclusief BTW				
MOG/ZOG	€ 13,20 per m2 BVO exclusief BTW				
Beheerskosten (% van de markthuur op jaarbasis):					
BOG	3,00%				
MOG	2,00%				
ZOG	2,50%				
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2022 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2021)					
Gemeente Gulpen-Wittem					
0,376%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)					
0,13% van de WOZ-waarde					
0,35% Van de WOZ-waarde					

Verloop Marktwaarde - 2022

	DAEB		
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal
Waarde 2021	€ 64.084.142	€ 1.416.003	€ 65.500.145
Voorraadmutaties	-€ 103.599	€ 0	-€ 103.599
Vastgoedgegevens	€ 3.382.286	€ 22.964	€ 3.405.250
Methodische wijzigingen	€ 704.069	-€ 9.627	€ 694.442
Validatie	€ 517.816	-€ 63.061	€ 454.755
Marktontwikkelingen	-€ 3.469.624	€ 82.472	-€ 3.387.152
Waarde 2022	€ 65.115.090	€ 1.448.751	€ 66.563.841

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het corporatie specifiek beleid en uitgangspunten van Wonen Wittem m.b.t. beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op deze vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Wonen Wittem. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Beschikbaarheid
Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.

- 2 Betaalbaarheid
De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur zoals verondersteld in de marktwaarde berekening.
Wonen Wittem hanteert in haar beleid complex-specifieke streefhuren.

- 3 Kwaliteit (Onderhoud)
De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud in de marktwaardeberekening zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
Deze eigen onderhoudsnorm bedraagt € 2.418 per vhe o.b.v. de 15-jaarsonderhoudsbegroting van Wonen Wittem.

- 4 Beheer
De beheerskosten uit de DCF-berekening bij de marktwaarde zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Wonen Wittem hanteert hierbij de norm van € 1.300 per vhe o.b.v. van de financiële meerjarenbegroting van Wonen Wittem.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa (2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa (3)

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.

Het beleid van Stichting Wonen Wittem is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatieperiode. Stichting Wonen Wittem is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Stichting Wonen Wittem, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

Vorderingen (4)

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

Liquide middelen (5)

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

Eigen vermogen (6)

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 marktwaarde op complexniveau hoger ligt dan de historische kostprijs.

Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Langlopende schulden (7)

Leningen

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

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

Kortlopende schulden (8)

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

GRONDSLAGEN VOOR HET BEPALEN VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten (9)

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten (10-11)

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (12)

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

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.
26-01-2023

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

Toegerekende overige organisatiekosten

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

Toerekening baten en lasten

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

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

- Opzichter 100%
- Manager Bedrijfsvoering en strategie 30%

Lasten onderhoudsactiviteiten (13)

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen voor het boekjaar 2021 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (15)

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (16-17)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Opbrengsten overige activiteiten (18)

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

Overige organisatiekosten (19)

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

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

- Coördinator financiën (20%).

Tevens is onder Overige organisatiekosten het verschil toegerekend tussen de nominale en marktwaarde van de in 2021 ontvangen Vestia-Lening als Volkshuisvestelijke bijdrage.

Financiële Baten en Lasten (20-21)

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief 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 (22)

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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 2022 en het fiscale resultaat 2022 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.

De belastingdienst heeft de VSO 2 opgezegd per 01-01-2023. De gevolgen hiervan zijn nog niet in deze jaarrekening verwerkt.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEFHEERSING

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 conform het vigerend treasury statuut niet toegepast.

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 en de liquiditeitspositie worden frequent gemonitord.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan alleen uit liquide middelen.

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.352.065	33.279.651
Cumulatieve herwaarderingen	34.028.492	27.392.993
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.880.411	-2.560.842
Stand per 1 januari	<u>65.500.146</u>	<u>58.111.802</u>
Mutaties		
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	456.815	72.414
Herwaarderingen	668.813	6.635.499
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	-38.896	680.431
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-23.037	-
Totaal mutaties	<u>1.063.695</u>	<u>7.388.344</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.785.843	33.352.065
Cumulatieve herwaarderingen	34.697.305	34.028.492
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.919.307	-1.880.411
Stand per 31 december	<u>66.563.841</u>	<u>65.500.146</u>

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 34.697.305. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

De totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 79.587.000,-.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 33,0 miljoen (€ 28,7 miljoen per 31-12-2021).

	DAEB vastgoed in exploitatie 2022	DAEB vastgoed in exploitatie 2021
	€	€
Marktwaarde per 31 december	66.563.841	65.500.146
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	-3.610.960	-9.509.925
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-14.665.681	-14.878.491
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Wittem	-9.554.065	-6.576.668
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-5.758.624	-5.858.248
Totaal aanpassingen	-33.589.330	-36.823.332
Beleidswaarde per 31 december	32.974.511	28.676.814

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	39.148	197.235
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-158.087
Herrekende stand per 1 januari	<u>39.148</u>	<u>39.148</u>
Mutaties		
Investerings	34.697	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-158.087
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	-	158.087
Totaal mutaties	<u>34.697</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	<u>73.845</u>	<u>39.148</u>

Het bedrag ad € 73.845,- betreft een tweetal projecten in onderzoek

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	437.581	439.913
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-367.008	-355.068
Herrekende stand per 1 januari	<u>70.573</u>	<u>84.845</u>
Mutaties		
Investerings	5.960	4.913
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-7.244
Afschrijving desinvesteringen	-	7.244
Afschrijvingen	-20.708	-19.184
Totaal mutaties	<u>-14.748</u>	<u>-14.271</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	443.541	437.582
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-387.716	-367.008
Stand per 31 december	<u>55.825</u>	<u>70.574</u>

De investeringen betreffen investeringen in de automatisering en beveiliging.

De buitengebruikstelling betreft diverse inventaris.

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

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

3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Agio Vestia	-	<u>27.514</u>

Wonen Wittem beschikt over een afschrijvingspotentieel van 1,3 miljoen. Dit potentieel is niet gewaardeerd in de jaarrekening, omdat met onvoldoende zekerheid bepaald kan worden wanneer dit potentieel gerealiseerd kan worden.

De latente belastingvordering in 2021 betreft 50% van de Agio op de Vestia leningruil. Deze is in 2022 verrekend met de vennootschapsbelasting.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	13.233	15.712
Vertrokken huurders	10.414	8.215
	<u>23.647</u>	<u>23.927</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-	-7.164
	<u>23.647</u>	<u>16.763</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,37% (ultimo vorig boekjaar: 0,41%) van de bruto jaarhuur.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	7.164	4.681
Dotatie	-7.164	2.645
Onttrekking	-	-162
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>7.164</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	86.793	171.393
Omzetbelasting	97	-
	<u>86.890</u>	<u>171.393</u>

Overige vorderingen

Nog te ontvangen kosten Waterschade uit WTS	-	120.985
Overige vorderingen	655	147
	<u>655</u>	<u>121.132</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overlopende activa		
Huur	1.164	-
Vooruitbetaalde rekeningen	50.308	46.196
Nog te verwerken huurontvangsten	2.540	1.331
	<u>54.012</u>	<u>47.527</u>

5. Liquide middelen

Rabobank	1.140.193	975.321
Kas	1.252	31
	<u>1.141.445</u>	<u>975.352</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

6. Eigen vermogen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	14.924.402	13.783.491
Resultaat boekjaar	1.457.696	7.776.410
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-668.813	-6.635.499
Stand per 31 december	<u>15.713.285</u>	<u>14.924.402</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van positief € 1.457.696 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van positief € 1.457.696 dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 788.883 gerealiseerd resultaat en € 668.813 en niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18 mei 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	34.028.492	27.392.993
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	1.058.894	6.635.499
Realisatie door verkoop	115.559	-
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-505.640	-
Stand per 31 december	<u>34.697.305</u>	<u>34.028.492</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
7. Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	16.637.346	17.121.217
Agio op de leningen	215.162	220.112
	<u>16.852.508</u>	<u>17.341.329</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	17.121.217	17.449.919
Nieuwe leningen	-	141.670
Aflossing	-483.871	-470.372
Stand per 31 december	<u>16.637.346</u>	<u>17.121.217</u>
Agio op de leningen		
Stand per 1 januari	220.112	-
Nieuwe lening	-	220.112
Vrijval agio leningen	-4.950	-
Stand per 31 december	<u>215.162</u>	<u>220.112</u>

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,48% (2021: 2,49%).
Het aflossing bestanddeel van komend boekjaar bedraagt € .497.912

Marktwaarde

De marktwaarde per 31-12-2022 van de Leningen bedraagt € 15.069.866
(31-12-2021 € 21.022.000).

De marktwaarde van de leningen is de waarde 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 € 16.637.346 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden.

Rente- en kasstroomrisico's ultimo 2022

Rente-percentages	€	Rente-herziening		Resterende looptijd	
1%-2%	9.649.928	1-6 mnd	-	<1 jaar kortlopend	-
2%-3%	-	6-12 mnd	-	1-5 jaar	-
3%-4%	2.183.981	1-5 jaar	-	5-10 jaar	1.485.682
4%-5%	4.601.306	5-10 jaar	-	10-15 jaar	1.509.994
5%-6%	-	>10 jaar	-	15-20 jaar	1.000.000
>6%	202.132	geen	16.637.346	> 20 jaar	12.641.670
	16.637.346		16.637.346		16.637.346

8. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>335.419</u>	<u>98.522</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	26.070	15.105
Loonheffing	21.311	20.724
Pensioenen	<u>3.819</u>	<u>3.587</u>
	<u>51.200</u>	<u>39.416</u>
Overige schulden		
WMO aanpassing	-	4.345
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	7.298	5.843
Overige schulden	<u>315</u>	<u>-77</u>
	<u>9.193</u>	<u>11.691</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	16.418	20.624
Vooruit ontvangen huur	17.444	15.270
Niet-ervallen rente	242.455	253.277
Nog te betalen stichtingskosten	34.679	34.373
Nog te betalen onderhoudskosten	31.206	197.152
Nog te verrekenen servicekosten	-1.968	4.855
Overige posten	<u>1.016</u>	<u>146</u>
	<u>341.250</u>	<u>525.697</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Wet keten-aansprakelijkheid

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

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

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Wonen Wittem m.b.t. het voor 2023 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 451.000 waarvan de uitvoering in 2023 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2023, betreffen meerjarige (RGS) contracten voor o.a. groenvoorziening, poetsen algemene ruimten, onderhoud c.v. ketels enz.

Saneringsfonds

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

Voorziening Jubileum uitkering

In de Cao woondiensten is vastgelegd dat een werknemer bij een 12,5-, 25-, 40-dienstjubileum een gratificatie krijgt van respectievelijk 0,25-maal, eenmaal en tweemaal een maandsalaris. Bovendien krijgt de werknemer een maandsalaris bij pensionering. Gezien de omvang van het personeelsbestand (4 medewerkers) is geen uitgebreide berekening gemaakt. In het geval alle jubilea en pensionering bij Wonen Wittem worden gehaald bedraagt de nominale totale gratificatie circa € 24.200.

WSW- Obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Wittem een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonen Wittem, opgenomen door het WSW geborgde, leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,01 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,43 miljoen per 31 december 2022 (€ 0,45 miljoen per 31 december 2021).

Wonen Wittem zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 80.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventueel (een deel van) van gecommiteerde obligo dienen te verstrekken, om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonen Wittem het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Wittem verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

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

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

9. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.345.909	3.319.543
Onroerende zaken niet zijnde woningen	122.911	120.150
Netto huur	3.468.820	3.439.693
Huurderving wegens leegstand	-21.875	-14.831
Huurderving wegens oninbaarheid	-4.521	-2.649
Dotatie/vrijval dubieuze huurdebiteuren	7.164	-2.482
	<u>3.449.588</u>	<u>3.419.731</u>

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken gemaximeerd op 2,3% bij een kale huur van € 300,- en meer.

Voor diverse huurders met een laag inkomen zijn de huren gelijk gebleven aan de geldende aftoppingsgrens en per juli 2022 niet verhoogd.

De overige huurders kregen bijna allemaal de maximale huurverhoging van 2,3%. Per saldo is de huursom met 1,97% gestegen.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,66% (0,43% in 2021) van de netto huur.

10. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	168.189	160.690
Te verrekenen met huurders	1.968	-4.855
	<u>170.157</u>	<u>155.835</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	-578	-1.205
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-17
	<u>169.579</u>	<u>154.613</u>

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

11. Lasten servicecontracten

Huurdersonderhoud	41.557	35.737
Energie en water	62.109	54.354
Schoonmaakkosten	20.432	19.837
Glasverzekering	3.474	2.576
Onderhoud groenvoorziening	32.284	34.249
Overige kosten	14.310	9.172
	<u>174.166</u>	<u>155.925</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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	196.006	187.357
Toegerekende Afschrijvingen	20.708	19.184
Toegerekende overige organisatiekosten	170.544	130.661
	<u>387.258</u>	<u>337.202</u>

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	246.840	235.795
Sociale lasten	37.008	39.425
Pensioenlasten	30.908	27.878
	<u>314.756</u>	<u>303.098</u>

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

Personeelsleden

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Afdeling wonen	1	1
Afdeling beheer	1	1
Afdeling vastgoed en strategie	1	1
Afdeling financiën	1	1
Overig		
	<u>4</u>	<u>4</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>20.708</u>	<u>19.184</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u><u>20.708</u></u>	<u><u>19.184</u></u>
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige personeelskosten	10.041	7.691
Huisvestingskosten	15.787	13.643
Automatiseringskosten	75.222	58.116
Algemene kosten	65.878	42.032
Overige bedrijfslasten	<u>3.615</u>	<u>9.178</u>
	<u><u>170.544</u></u>	<u><u>130.661</u></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten-onderhoud	191.911	205.987
Mutatie-onderhoud	126.303	183.134
Planmatig-onderhoud	144.184	85.127
Duurzaamheid (flora en fauna maatregelen)	11.005	26.862
Contractueel onderhoud	300.966	273.235
Projectmatig-onderhoud	231.909	318.152
Toegerekende personeelskosten	<u>102.442</u>	<u>98.536</u>
	<u><u>1.108.720</u></u>	<u><u>1.191.033</u></u>
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	2.462	2.462
Verhuurderheffing	228.237	339.538
Belastingen	259.100	252.924
Verzekeringen	7.856	10.366
Contributie Aedes	<u>4.111</u>	<u>3.869</u>
	<u><u>501.766</u></u>	<u><u>609.159</u></u>

15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2021: 0 woningen). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 115.559,-

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst	175.312	-
Af: Verkoopkosten	-3.726	-
Boekwaarde	<u>-138.596</u>	<u>-</u>
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u><u>32.990</u></u>	<u><u>-</u></u>

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 1 woning in exploitatie.

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoedportefeuille in exploitatie	-201.260	-
Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	<u>162.364</u>	<u>680.431</u>
	<u><u>-38.896</u></u>	<u><u>680.431</u></u>

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Daeb-vastgoed in exploitatie

Afname marktwaarde	-390.081	-
Toename marktwaarde	<u>1.174.454</u>	<u>6.635.499</u>
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>784.373</u></u>	<u><u>6.635.499</u></u>

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

	2022	2021
	€	€
18. Opbrengsten overige activiteiten		
Overig	4.345	120
19. Overige organisatiekosten		
Accountantskosten	46.172	40.295
Taxatiekosten t..b.v. Marktwaarde	36.183	41.012
Toegerekende personeelskosten	16.308	17.205
Bijdrage toezicht AW	2.255	1.214
Bestuurskosten	74.136	63.432
Volkshuisvestelijke bijdrage	-	220.112
Obligopheffing	8.338	10.889
	<u>183.392</u>	<u>394.159</u>
Accountantshonoraria		
Controle op jaarrekening	37.157	34.373
Fiscale werkzaamheden	9.015	5.922
	<u>46.172</u>	<u>40.295</u>
<p>Bovenstaande honoraria betreffen de aan het boekjaar toegerekende honoraria voor de werkzaamheden die bij Wonen Wittem zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.</p>		
20. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige renteopbrengsten	4.950	16
21. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente lening kredietinstellingen	-415.520	-422.564
Kosten (her)financiering	-195	-
Rente uitgezette middelen	-2.307	-1.208
Overige rentelasten	-375	-
	<u>-418.397</u>	<u>-423.772</u>

22. Belastingen

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

	2022	2021
	€	€
Acute belastingen lopend jaar	-134.163	-54.037
Mutatie latente belastingen	-27.514	27.514
corr. acute belastingen voorgaande jaren	-13.857	23.773
	<u>-175.534</u>	<u>-2.750</u>

De acute belastingen betreffen de acute last over het boekjaar 2022 € 134.163.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	1.633.230	7.779.160
Bijzondere waardeverminderingen	-745.475	-7.225.630
Afschrijvingen	-151.869	-135.320
Tijdelijke verschillen	110.056	-110.056
Overige niet aftrekbare kosten/ Kleinschaligheidsaftrek	1.644	1.616
Onderhoud fiscaal niet te activeren	-129.670	4.074
Toegerekende rentelasten aan nieuwbouw/boekwaarde verschil verkoop	-32.554	303
Belastbaar bedrag	<u>685.362</u>	<u>314.147</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belasting bate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 10,75% (2021: 0,5%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 15% voor de eerste € 395.000,- en 25,8% over het meerdere.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

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

Bezoldigingsmaximum o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Wonen Wittem. Het voor Wonen Wittem toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 101.000,- (bezoldigingsklasse A). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Voor toezichthouders (RvC) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is voor 2022 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden) van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen.

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Wonen Wittem concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangsrecht, alle functionarissen in 2022 een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT-grenzen blijven.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	E.A. Peeters	A.A.R. Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-Voorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,28	0,28
Dienstbetrekking?	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23.140	23.185
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0,00
<i>Subtotaal</i>	<i>23.140</i>	<i>23.185</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.280	28.280
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.140	23.185
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021		
bedragen x € 1	E.A. Peeters	A.A.R. Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-Voorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/21	01/01-31/21
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,28	0,28
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.568	21.145
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>19.568</i>	<i>21.145</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.440	27.440
Bezoldiging	19.568	21.145

De vaste beloning is per 01-01-2022 verhoogd met 3,0% . Daarnaast is per 01-01-2022 aan het bestuur een vaste maandelijkse vergoeding voor pensioen en PE toegekend van € 250,- bruto.

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2022 € 46.325,- (totaal 0,56 fte). Dit is 82% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 56.560,- o.b.v. 0,56 fte.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	H.J.G. Slenter	H.M.G Hendriks	M. Knops
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	7.053	5.129	5.129
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.150	10.100	10.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	7.053	5.129	5.129
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	H.J.G. Slenter	H.M.G Hendriks	M. Knops
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.787	3.829	3.829
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2022 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 2022 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, 16 juni 2023

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

H.J.G Slenter, Voorzitter

M. Knops, Vicevoorzitter

H.M.G. Hendriks, Secretaris

Mechelen, 16 juni 2023

Wonen Wittem

Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Wonen Wittem is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

2 Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van stichting Wonen Wittem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van stichting Wonen Wittem te Mechelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van stichting Wonen Wittem op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij hebben de interne fraude risico analyse en de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 48.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeven in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen, waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen, zoals [specifiek maken: de verkoop van grondposities en de afwikkeling van een embedded derivaat.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te beïnvloeden. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

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

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan en toegelicht zijn in de meerjarenbegroting 2023-2027.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

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

's-Hertogenbosch, 16 juni 2023

Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA