

Wonen Witterm

Jaarverslag 2023

Versie: concept





INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2023

- Bestuursverslag 2023
- Jaarrekening 2023
- Overige gegevens



Wonen Wittem

Bestuursverslag 2023

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.....	25
5.1. <i>Resultaten Aedes benchmark 2023</i>	25
5.2. <i>Leefbaarheid: “bijdragen aan zorg en ontmoeting”</i>	25
5.3. <i>Multi Disciplinair Overleg (MDO)</i>	25
5.4. <i>Hennepconvenant</i>	26
5.5. <i>Huurprijsbeleid</i>	26
5.6. <i>Mutaties en verhuringen</i>	27
5.7. <i>Leegstand</i>	30
5.8. <i>Toewijzing van woningen</i>	30
6. BEWONERSPARTICIPATIE	31
6.1. <i>Huurdersvereniging</i>	31
6.2. <i>Geschillen</i>	31
7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	32
7.1. <i>Inleiding</i>	32

7.2.	<i>Bestuur en toezicht</i>	33
7.3.	<i>Governance</i>	33
7.4.	<i>Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2023</i>	33
7.5.	<i>Werkgeversrol</i>	35
7.6.	<i>Klankbordfunctie</i>	36
7.7.	<i>Over de Raad van Commissarissen</i>	36
7.8.	<i>Tot slot</i>	40
8.	FINANCIËN	41
8.1.	<i>Algemeen</i>	41
8.2.	<i>Jaarresultaat</i>	41
8.3.	<i>Ontwikkeling vermogenspositie</i>	42
8.4.	<i>Financiële continuïteit</i>	42
8.5.	<i>Treasury</i>	45
9.	RISICOMANAGEMENT	47
9.1.	<i>Planning en Control</i>	48
9.2.	<i>Strategische, tactische en operationele risico's</i>	49
9.3.	<i>WSW risicobeoordeling</i>	52
10.	VERKLARING BESTUUR	53

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 2023. Een jaar dat, net als 2022, gekenmerkt wordt diverse geopolitieke oorlogen en spanningen. De gevolgen van het Palestijns-Israëliësch conflict, de voortslepende oorlog in Oekraïne en andere geopolitieke spanningen zijn op dit moment nog niet te overzien. Ook in ons eigen land is er, door de val van het kabinet in 2023, nog veel onduidelijk over de toekomstige koers op het gebied van de volkshuisvesting en bijbehorende (nieuwe) wet- en regelgeving. Ook zien wij een stijging in de sociale-maatschappelijke problematiek, toenemende armoede bij specifieke groepen in de samenleving en stijgende kosten van levensonderhoud voor burgers.

Ook aan de ‘woningcorporatie’ wereld gaat dit uiteraard niet ongemerkt voorbij. Zo zien wij een sterke stijging van de kosten voor woningcorporaties (o.a. loon- en bouwkosten en rentestijging). De betaalbaarheid van de woonlasten wordt alsmaar belangrijker en is er nog steeds een groot kwantitatief en kwalitatief tekort aan huur- en koopwoningen in diverse marktsegmenten. Ook zien wij een overheid die, via nieuwe wetgeving, een steeds meer actievere rol op de woningmarkt inneemt. 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. Hoe de nieuw te vormen regering precies aankijkt tegen diverse volkshuisvestelijke aspecten, valt uiteraard nog te bezien.

Alles overziende en wat Wonen Wittem betreft, kijken wij met een goed gevoel terug op 2023. Er zijn wederom flinke stappen gezet met het verder verduurzamen van ons woningbezit en dus ook het vergroten van de betaalbaarheid voor onze huurders. Door onze huurders zijn wij in de AEDS-benchmark, net als in 2022, ook in 2023 gewaardeerd met een ‘triple’ A score. Natuurlijk zijn wij ook trots op onze organisatie en mensen als we kijken naar de overige bereikte resultaten in 2023. 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 2024-2033 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 blijven maken in de driehoek Betaalbaarheid - Beschikbaarheid - Kwaliteit van het woningbezit.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2023 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 2023 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

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

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2023

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 2023 € 23.464 (2022: € 21.336) per persoon, bruto per jaar (exclusief gratificaties, 13^e maand en onkostenvergoedingen). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

1.3. Personeel

In 2023 bestond de vaste personele bezetting uit 4 medewerkers (3,78 FTE). Er hebben in 2023 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 2023

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

CorpoConnect Limburg wordt gevormd door 18 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 2023 op hoofdlijnen als volgt.

- Wonen Wittem heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het Bestuur, bestaande uit twee bestuurders, bestuurt de woningstichting en kent conform het Bestuursreglement een portefeuillevreiding.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het Bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting en geeft het Bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Governancecode woningcorporaties 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. In 2022 is de code aangepast met betrekking tot solidariteit en permanente educatie. De wijzigingen gelden per 1 januari 2023.

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 2023 is daarbij specifiek aandacht besteed aan de navolgende zaken.

Checklist Governancecode woningcorporaties

In 2023 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de integrale onderschrijving van de Governancecode door Wonen Wittem.

Handreiking vastgoedbezit voor woningcorporaties

Naar aanleiding van het onderzoek van NOS Nieuwsuur naar (privé) vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties is in september 2023 door AEDES en de VTW de Handreiking vastgoedbezit woningcorporaties vastgesteld. Deze handreiking is vooral bedoeld ter voorkoming van belangenverstrengeling bij (privé) vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen. Ook Wonen Wittem heeft in 2023 uitgebreid stilgestaan bij dit thema. Samenvattend kunnen wij stellen dat Wonen Wittem geheel voldoet aan genoemde handreiking zoals deze in september 2023 door AEDES en de VTW is gepresenteerd.

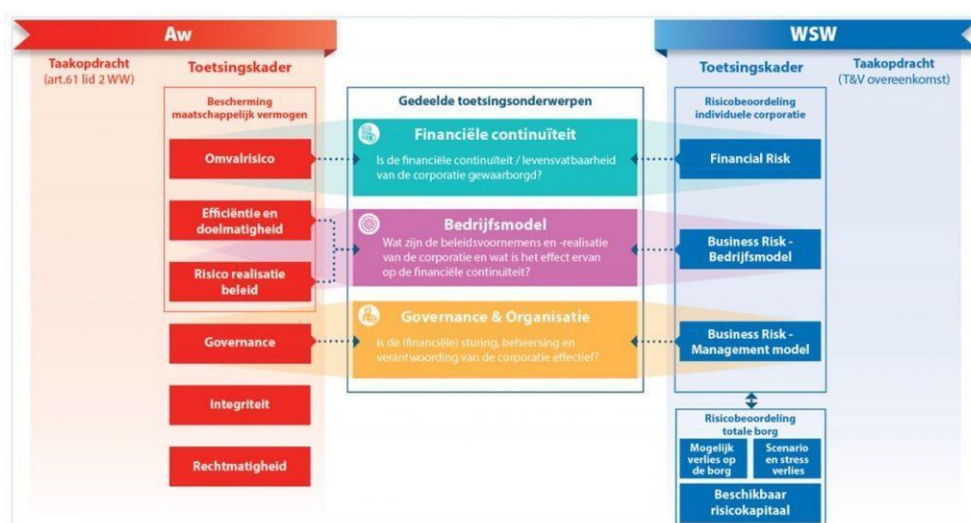
Zelfevaluatie RvC en Bestuur

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

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van bestuursleden en de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie tussen commissarissen en de bestuurders en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC heeft in maart 2024 plaatsgevonden. Daarnaast heeft ook het Bestuur in maart 2024 het eigen functioneren in 2023 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 Aw constateerde in de meest recente beoordelingsbrief 2022 gedateerd op 22 augustus 2022 dat Wonen Wittem bij alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader géén verhoogd risico kent en géén aanleiding geeft om voor Wonen Wittem een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Wonen Wittem door de Aw is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt en geen (aanvullende) toezichtafspraken maakt met Wonen Wittem. De Aw geeft haar risicogestuurd toezicht vorm door middel van risicogerichte prioritering. In overleg met de Aw gedateerd op 12 april 2023 heeft de Aw (gelet op voorgaande risicobeoordeling en beoordelingskader) besloten om Wonen Wittem te 'dé-prioriteren' en dat daarom geen jaarlijkse beoordelingsbrief over 2023 wordt verzonden.

Het meest recente rechtmatigheidsoordeel betreft de brief over verslagjaar 2022 gedateerd 29 november 2023. Hierin constateert de Aw dat Wonen Wittem over verslagjaar 2022 voldoet aan alle bepalingen inzake passend toewijzen, huursombenadering, Wet Normering Topinkomens (WNT), de criteria voor toepassing van het verlicht regime (scheiding DAEB /niet-DAEB), overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke

bepalingen. Ten aanzien van de overig te beoordelen onderdelen zijn er ook geen onrechtmatigheden geconstateerd door het AW.

2.4. 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.

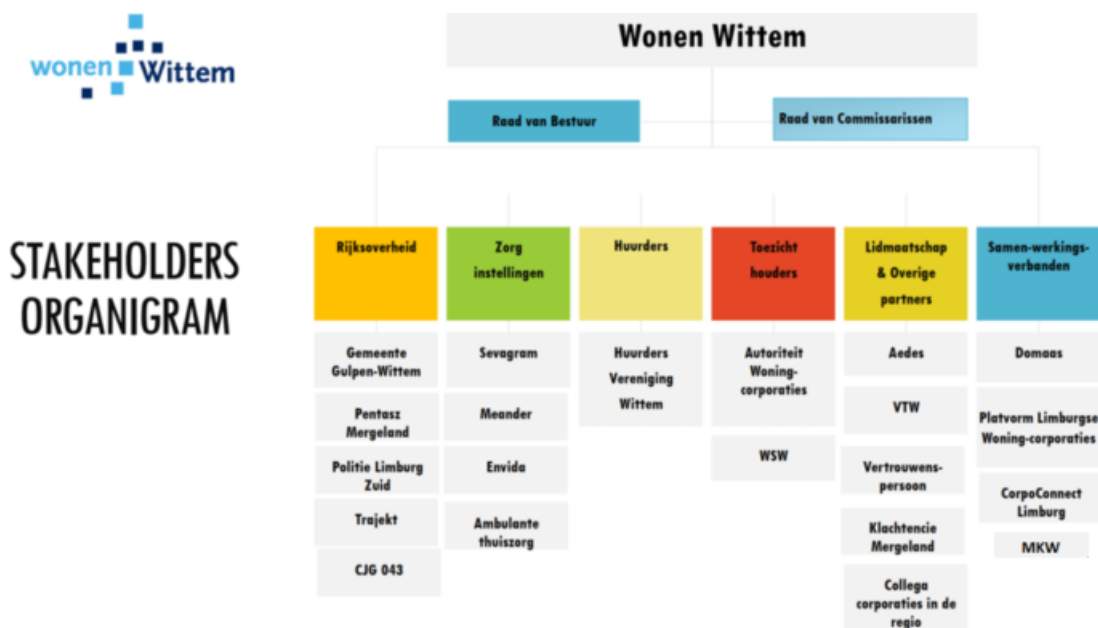
Als “kleine corporatie” komt Wonen Wittem in aanmerking voor de verlichte PE-plicht. Dit betekent dat de individuele bestuursleden van Wonen Wittem, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in enige drie jaars periode dienen te behalen. Voor Wonen Wittem betekent dit feitelijk dat elke bestuurder over enige periode van 3 jaar voortschrijdend minimaal 54 PE-punten moet hebben behaald. Aan deze Permanente Educatie-plicht is ultimo 2023 als volgt invulling gegeven.

Naam	PE-punten			Toelichting	
	Totaal	2023	2022		2021
Ir. E.A. Peeters	77,5	34,0	25,5	18,0	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	112,0	42,5	23,0	46,5	Verlicht regime van toepassing
Totaal	189,5				

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf 1 januari 2021 tot 1 januari 2024

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 2023

In 2023 heeft het Bestuur vier keer overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Wittem. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 6.1 van dit jaarverslag. Net zoals voorgaande jaren neemt Wonen Wittem de noodzakelijke kosten voor haar rekening welke de huurdersvereniging maakt, inclusief de kosten verbonden aan het lidmaatschap van de Woonbond.

In 2023 heeft 5 maal overleg kunnen plaatsvinden met de gemeente Gulpen-Wittem. Gespreksonderwerpen waren onder andere de Stec rapportage over de actuele woningbehoefte en potentiële nieuwbouw locaties in de gemeente, ons Woonbod 2023, de nieuwe jaarschijf 2024 van de prestatieafspraken, de lopende en toekomstige projecten als mede de taakstelling en huisvesting van urgenten, statushouders en vluchtelingen.

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

2.6. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officer heeft over het verslagjaar 2023 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 2023 tot en met 31 december 2023 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

Passend toewijzen 2023

Type huishouden (Rekenen reken mee)	Huishoudinkomen per jaar (Inkomen kinderen telt niet mee)	Maximale Lokale Huurprijs
EEN persoons	tot en met € 25.475	€ 0,00 tot € 647,20
	vanaf € 25.475 tot en met € 48.625*	€ 0,00 tot € 808,07
TWEE persoons	tot en met € 34.575	€ 0,00 tot € 647,20
	vanaf € 34.575 tot en met € 48.625	€ 0,00 tot € 808,07
DRIE en meer persoons	tot en met € 34.575	€ 0,00 tot € 693,61
	vanaf € 34.575 tot en met € 48.625	€ 0,00 tot € 808,07

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 € 44.035,- (prijspeil 2023) voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625,- (prijspeil 2023) voor meerpersoonshuishoudens. Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

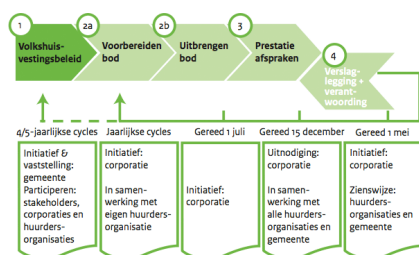
Sociale huurwoningen zijn woningen met een (aanvangs)huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2023: € 808,06). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2023: € 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens).

Ook in 2023 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. Voor het jaar 2023 heeft invulling van de meerjarige afspraken plaatsgevonden via de jaarschijf 2023 d.d. 8 december 2022, die door omstandigheden pas einde 2023 formeel is ondertekend door alle betrokken partijen.

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 12 april 2023 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens per brief d.d. 1 juni 2023 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem.

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 12 april 2023 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens per brief d.d. 1 juni 2023 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem.

De intentie is om in 2024 gezamenlijk nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024 tot en met 2026 op te stellen. Het overleg tussen partijen hierover is momenteel volop gaande.

3.4. Marktwaaarde



De marktwaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 van 31 januari 2024. Net als in 2022 is Wonen Witterm 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 Witterm ligt in de regio Maastricht en Merggelland, een “full-regio” gedefinieerd in het handboek. Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig verricht worden.

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

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

Met ingang van jaarrekening 2022 maakt Wonen Witterm 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	Marketingtechnische update niet getaxeerd deel (ingaaende 1-1-2022)
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 ingaande 2022.

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

In 2023 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 2022.
- 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 2023 met € 2.598.214 gegroeid van € 66.563.841 ultimo 2022 naar een waarde van € 69.162.055 ultimo 2023. Dit betreft een waardegroei van 3,9% in 2023. Deze toename van de marktwaarde in 2023 is nagenoeg volledig toe te rekenen aan de autonome toename van het bestaand bezit.

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door de leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille (3,5% in 2022 en 2,5% in 2023). De leegwaarde is gekozen als

vrijheidsgraad waarbij voor het jaar 2022 en 2023 is afgeweken van de leegwaardestijgingen zoals voorgeschreven in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023. Voor 2022 wordt, in tegenstelling tot het handboek (-/- 1,79%) met 2,5% aangesloten bij de geldende cijfers van het Kadaster en CBS. Ook voor 2023 wordt, in tegenstelling tot het handboek (+7,8%) met 2,5% aangesloten bij de gecombineerde cijfers van het Kadaster, CBS en NVM. Voor de leegwaardestijging in 2024 en volgende jaren volgen wij de door het handboek voorgeschreven prognose van 2,0%.

Ook de gehanteerde disconteringsfactor van 7,37% die 0,25% hoger is dan voorgeschreven in het handboek (7,12%) draagt behoorlijk bij aan de autonome ontwikkeling van de marktwaarde. De disconteringsfactor is gekozen als vrijheidsgraad in 2023. Het verschil in de voorgeschreven disconteringsvoeten tussen 2022 (7,61%) en 2023 (7,12%) zou bij Wonen Wittem leiden tot een marktwaardeverhoging van 7% in 2023 t.o.v. 2022. Deze verhoging is volgens de externe taxateur aan de hoge kant en is dientengevolge gecorrigeerd met 0,25% zodat in 2023 een gemiddelde disconteringsvoet van $7,12\% + 0,25\% = 7,37\%$ is toegepast.

Tot slot zei vermeld dat de in 2023 gedane investeringen in duurzaamheid voor 50% zijn toegevoegd aan de leegwaarde van de verduurzaamde woningen.

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

Oorzaak	Toename (x € 1.000)	
Voorraadmutaties	-/- € 145	Verkoop 1 woning
Mutatie vastgoedgegevens	-/- € 204	Contract- en maximale huren, mutatiegraad door-exploiteren, WOZ waarde, contractgegevens MOG/ZOG, verkooprestricties, jaarwissel.
Methodische wijzigingen handboek en software	-/- € 1.519	Incl. effect overdrachtskosten ad -/- € 1.431.011.
Parametersaanpassingen t.g.v. marktontwikkelingen	€ 4.466	M.n. door effecten (stijging) leegwaarde (+ € 2.926), disconteringsvoet (+ € 1.718).
Totaal autonome toename	€ 2.598	

Specificatie autonome toename marktwaarde in 2023 cf. verschillenanalyse uitgevoerd door Qonsio.

Wonen Wittem	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaarde ultimo 2022	€ 65.115.091	€ 1.448.750	€ 66.563.841
Mutaties bezit	-/- € 144.654	€ -	-/- €144.654 (-/- 0,2%)
Autonoom	€ 2.681.708	€ 61.160	€ 2.742.868 (+4,1%)
Marktwaarde ultimo 2023	€ 67.652.145	€ 1.509.910	€ 69.162.055(+3,9%)

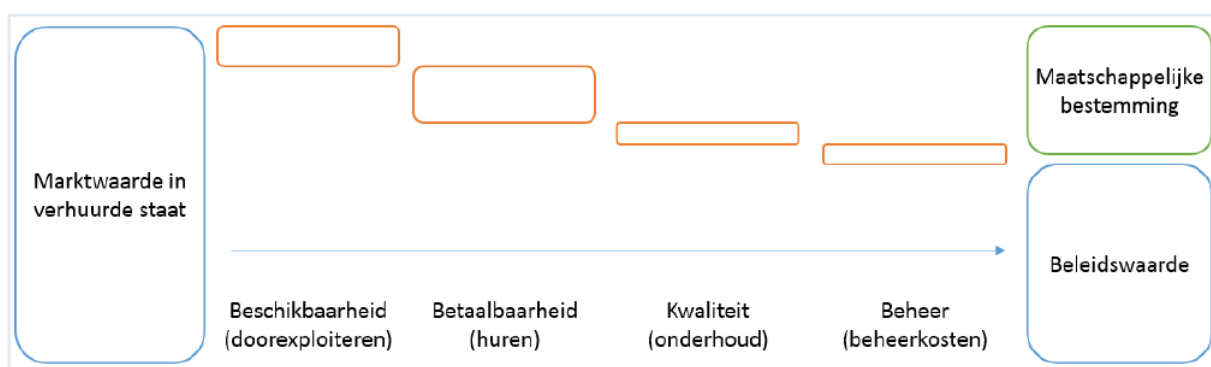
Verloop van de marktwaarde in 2023

3.5. Beleidswaarde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren vanaf 1 januari 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. Onderdeel van dit beoordelingskader is de introductie van het waarde-begrip beleidswaarde. De berekende beleidswaarde moet, cf. verplichting in het waarderingshandboek 2023, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2023. 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 2023 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 2023 (update januari 2024).

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbepemming)

De marktwaarde onderkent niet dat Wonen Witter omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom in beginsel dus kiest voor doorexplotatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is het daarentegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexplotatie). Ultimo 2023 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Witter € 3.121.213 (ultimo 2022: € 3.610.960).

De marktwaarde onderkent ook niet dat Wonen Witter omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt. Ultimo 2023 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Witter € 17.161.106 (ultimo 2022: € 14.665.681).

Feitelijk is door deze twee genoemde niet marktconforme gedragingen van woningcorporaties sprake van een volkshuisvestelijke 'vermogensbepemming'. 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-Witter. Deze onderzoeken laten duidelijk zien dat er (zelfs bij de destijds nog veronderstelde sterkere krimp) behoefte is aan additionele sociale huurwoningen.
- De lokale woonvisie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Witter vastgesteld in 2018.
- Zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Witter.
- De behoefte aan betaalbare huurwoningen door o.a. de groei van het aantal kleine huishoudens en de woonbehoefte onder jongeren, statushouders en bijzondere doelgroepen.
- Het aantal inschrijvingen op vrijkomende woningen in ons woningbezit.

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

- Onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 44.035,- (prijspeil 2023) voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625,- (prijspeil 2023) voor meerpersoonshuishoudens.
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën. In het verslagjaar 2023 zijn deze laatstelijk bestuurlijk geëvalueerd op 5 juli 2023 en vervolgens ook vastgesteld op 5 juli 2023.

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

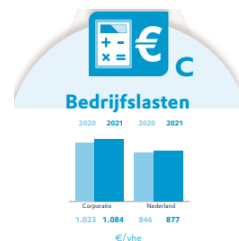
Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt 'doorexplotatie bij mutatie' leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2023 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Witter € 17.201.219 (ultimo 2022: € 9.554.065). Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning (voortschrijdend 5-jarig gemiddelde) laten de Aedes benchmarken overigens zien dat, tot en met 2023, deze kosten bij Wonen Witter lager liggen dan het sectorgemiddelde, maar wel (iets) hoger liggen dan de waardering op marktwaarde bij het scenario "doorexploteren" gemiddeld veronderstelt.

Jaar (Aedes benchmark en handboek marktwaardering)	Wonen Witter (Cf. Aedes Benchmark inclusief verbeteren)	Sectorgemiddelde (Cf. Aedes benchmark inclusief verbeteren)	Marktwaarde (cf. handboek marktwaardering: scenario doorexploteren)
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)
2023	2.218 (gem. t/m 2022)	3.244 (gem. t/m 2022)	1.254-2.315 (MGW) 1.441-2.205 (EGW)

(Meerjarige) onderhoudskosten per VHE Wonen Witter vergeleken met sector (specifieke referentiewaarde Wonen Witter) 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, gezien vanaf 2018, minder te laten stijgen dan het sectorgemiddelde (zie onderstaande tabel). In de periode 2018 tot en met 2022 zijn de netto bedrijfslasten bij Wonen Wittem gestegen met 7,7%, terwijl het sectorgemiddelde in diezelfde periode is gestegen met 18,2%. Ultimo 2023 bedraagt de afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 6.349.180 (ultimo 2022: € 5.758.624).

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



Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Beleidswaarde ultimo 2023

Rekening houdend met voorgaande afslagen is de beleidswaarde van Wonen Wittem ultimo 2023 gelijk aan € 25.329.337 ofwel € 69.162.055 (marktwaarde) - € 3.121.213 (afslag beschikbaarheid) - € 17.161.106 (afslag betaalbaarheid) - € 17.201.219 (afslag kwaliteit) - € 6.349.180 (afslag beheer).

Wonen Wittem	Ultimo 2023	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Marktwaarde (A)	€ 69.162.055	€ 66.563.841	€ 65.500.145
Beschikbaarheid	-/- € 3.121.213	-/- € 3.610.960	-/- € 9.509.925
Betaalbaarheid	-/- € 17.161.106	-/- € 14.665.681	-/- € 14.878.491
Kwaliteit	-/- € 17.201.219	-/- € 9.554.065	-/- € 6.576.668
Beheer	-/- € 6.349.180	-/- € 5.758.624	-/- € 5.858.248
Beleidswaarde (B)	€ 25.329.337	€ 32.974.511	€ 28.676.813
B/A	36,6%	49,5%	43,8%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2021-2023

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 2023

De beleidswaarde vormt via de LTV en de solvabiliteit een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel 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 Wittem	Ultimo 2023	Ultimo 2022	Vershil (2023-2022)
Marktwaarde (A)	€ 69.162.055	€ 66.563.841	€ 2.598.214
Beschikbaarheid	-/- € 3.121.213	-/- € 3.610.960	+ € 489.747
Betaalbaarheid	-/- € 17.161.106	-/- € 14.665.681	-/- € 2.495.425
Kwaliteit	-/- € 17.201.219	-/- € 9.554.065	-/- € 7.647.154
Beheer	-/- € 6.349.180	-/- € 5.758.624	-/- € 590.556
Totale afslag (B)	-/- € 43.832.718	-/- € 33.589.330	-/- € 10.243.388
Beleidswaarde (C=A-B)	€ 25.329.337	€ 32.974.511	-/- € 7.645.174
C/A	36,6 %	49,5%	-/- 12,9%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2023 versus ultimo 2022

De beleidswaarde is in 2023 met € 7.645.174 gedaald van € 32.974.511 ultimo 2022 naar een waarde van € 25.329.337 ultimo 2023. Deze afname van de beleidswaarde in 2023 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 2.598.214 ten gevolge van een toegenomen marktwaarde (zie 4.4) en anderzijds een afname met € 10.243.388 veroorzaakt door een hogere totaalafslag samenhangend met corporatie specifiek beleid.

Een nadere beschouwing van de hogere 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 marktwaarde) enerzijds en het scenario door-exploiteren (uitgangspunt voor corporaties) anderzijds. De € 489.747 lagere afslag wordt veroorzaakt door:
 - wijzigingen in de door-exploitatieverplichting voor diverse complexen bij de marktwaardebepaling; per saldo leidt dit bij de (toekomstige ontwikkeling van de) marktconforme huren (incl. huurdering) in het door-exploitatiescenario t.o.v. de marktconforme huren bij de marktwaarde tot een hogere afslag met € 686.299 in de eerste 15 jaren;
 - hogere marktconforme onderhoudsnormen (verhoogt de afslag met € 562.348 in de eerste 15 jaren);
 - geen profijt van de hogere verkoopopbrengsten in het uitpondscenario (verhoogt de afslag met € 515.763 in de eerste 15 jaren);
 - een verlaging van de afslag met € 343.305 door bovenstaande factoren ná de eerste 15 jaren van exploitatie (eindwaarde-effect);
 - een verlaging van de afslag met € 1.851.986 door gewijzigde overdrachtskosten.
 - een € 58.866 lagere afslag door diverse kleinere (parameter)aanpassingen.
- Afslag betaalbaarheid (eigen huren versus marktconforme huren). De 17% hogere afslag voor betaalbaarheid (lees corporatie specifieke sociale huren i.p.v. markthuren) t.o.v. 2022 wordt veroorzaakt door de eenmalige huurverlaging per 1 juli 2023. Dit betrof bij Wonen Wittem ongeveer 30% van de huurders waardoor per 1 juli 2023 bij Wonen Wittem geen sprake was van een huursomstijging maar van een huursomdaling. Hierdoor is bij Wonen Wittem de gemiddelde contract huur ultimo 2023 (gebruikt voor de beleidswaarde 2023) lager dan die van ultimo 2022 (gebruikt voor de beleidswaarde van 2022). In combinatie met een stijging van de markthuren in het waarderingshandboek van 2023 t.o.v. dat van 2022 leidt dit tot een (fors) hogere afslag voor betaalbaarheid in 2023 t.o.v. 2022. Overigens zou de afslag nog iets hoger zijn als deze niet zou worden gedempt door hogere huurverhogingen in het waarderingshandboek en hogere beleidshuren van Wonen Wittem t.o.v. 2022.
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud versus marktconform onderhoud). De € 7.647.154 (80%) hogere afslag voor kwaliteit wordt veroorzaakt door wijzigingen in onze onderhoudsbegroting 2024-2033 (gebruikt voor de beleidswaarde 2023) t.o.v. de onderhoudsbegroting 2023-2032 (gebruikt voor de beleidswaarde 2022). De belangrijkste wijziging betreft een sterke verhoging van de kosten voor inbouwpakketten binnen ons DCI-programma (zie paragraaf 4.5.3). Deze gewijzigde kosten voor de inbouwpakketten leiden, tezamen met

verhoogde bedragen voor het begrote klachten- en mutatieonderhoud, tot extra onderhoudsuitgaven t.o.v. het marktconform onderhoud. Ergo een groter verschil tussen onze eigen onderhoudsnorm en het marktconform onderhoud en dus een fors hogere afslag voor kwaliteit. Ten opzichte van de vorige begroting 2023-2032 is de eigen onderhoudsnorm per VHE met 24% toegenomen van € 2.537 (prijsspeil 2023, begroting 2023-2032) naar € 3.153 (prijsspeil 2024, begroting 2024-2033). Daar tegenover is het marktconform onderhoud berekend cf. het waarderingshandboek slechts gestegen met ruim 5% van € 1.736 (waarderingshandboek 2022) naar € 1.813 (waarderingshandboek 2023). 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 wijzigingen in de meerjarenbegroting 2024-2033 en het waarderingshandboek hebben geleid tot een verhoging van onze eigen beheernorm en dus een toename met 10% van de afslag voor beheer t.o.v. 2022. Ten opzichte van de begroting 2023-2032 is de beheernorm per VHE met 3% toegenomen van € 1.289 (prijsspeil 2023, begroting 2023-2032) naar € 1.328 (prijsspeil 2024, begroting 2024-2033).

Verskil afslagen beleidswaarde 2023 versus 2022	Bedrag
Beschikbaarheid Samenspel van diverse factoren: - wijziging door-exploitatieverplichtingen in marktwaardebepaling met effect op (ontwikkeling) marktconforme huren (H) - toename marktconforme onderhoudskosten (H) - geen hogere verkoopopbrengst (H) - gewijzigde overdrachtskosten (L) - overig en eindwaarde-effect (L)	+ € 489.747
Betaalbaarheid Lagere corporatie specifieke contract-huren ultimo 2023 t.o.v. ultimo 2022 door de eenmalige huurverlaging per 1 juli 2023 i.c.m. stijging markthuren 2023 t.o.v. 2022 (H)	-/- € 2.495.425
Kwaliteit Extra uitgaven voor inbouwpakketten in DCI programma en hoger overig eigen (klachten- en mutatieonderhoud t.o.v. 2022 (H)	-/- € 7.647.154
Beheer Stijging loon/bestuur/RvC-, ICT- en overige beheerskosten alsmede parameter aanpassingen (H)	-/- € 590.556

Verklaring verschillende afslagen op de marktwaarde in 2023 en 2022. 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 2024-2033

In het hoofdstuk Financiën is de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde gedurende de jaren 2024 tot en met 2033 opgenomen.

4. VASTGOED

4.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2023 in totaal 463 sociale huurwoningen in haar bezit (ultimo 2022: 464). 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 2023 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 2023 is één eengezinswoning verkocht.

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

Aantallen	463	100%
EGW (eengezinswoning)	225	49%
EGW-0 (eengezinswoning levensloopbestendig)	84	18%
MGW+ (meergezinswoning met lift)	97	21%
MGW- (meergezinswoning zonder lift)	57	12%

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2023, excl. zorgvastgoed en MOG).

Huurprijssegment		463	100%
Goedkoop	≤ € 452,20	14	3%
Betaalbaar laag	> € 452,20 en ≤ € 647,19	344	74%
Betaalbaar hoog	> € 647,19 en ≤ € 693,60	54	12%
Dure huur tot HT	> € 693,60 en ≤ € 808,06	51	11%
Vrije huur > HT	> € 808,06	0	0%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2023, excl. ZOG/MOG).

Ten opzichte van ultimo 2022 is sprake van een duidelijke toename van woningen in het huursegment 'betaalbaar laag' en dito afname in het huursegment 'betaalbaar hoog'. Dit is veroorzaakt door de eenmalige huurverlaging naar € 575 per 1 juli 2023.

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 en met 2024, opnieuw vastgesteld (Strategisch Plan "Toekomstbestendig"). Indachtig dit strategisch plan hebben wij, net als voorgaande jaren, ook in 2023 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 2023 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 2023 een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2024-2033. Op basis van onze strategie en de bijbehorende wensportefeuille én complexstrategieën kan op robuuste wijze invulling worden gegeven aan ons strategisch voorraadbeheer.

4.3. Projecten

Nieuwbouw seniorenwoningen In der Bend te Eys

De nieuwbouw van de 2 seniorenwoningen verkeert (met zekerstelling van behoud van de verleende omgevingsvergunning) ook in 2023 nog ON HOLD. 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 eind 2024 verwacht.

Investeringsprogramma DCI

De duurzaamheidsmaatregelen binnen ons bestaande DCI programma zijn gericht op een optimale isolatie van het casco van de woning. In 2023 is de uitvoering van het meerjarig investeringsprogramma gecontinueerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf 4.5.3.

Wocozon

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

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

Herstructurering Mesweg / Pastoor Duckweilerstraat te Eys

Aan de Pastoor Duckweilerweg/Mesweg te Eys zullen 9 woningen in 2025 gesloopt worden met oplevering van 15 vervangende nieuwbouw appartementen inclusief lift in 2026. Deze sloop met vervangende nieuwbouw past goed bij de uitgangspunten van de Nationale Prestatieafspraken: de bestaande woningen voldoen kwalitatief niet meer en kennen een slecht energielabel, de vervangende nieuwbouw appartementen kennen een sociale huur én er worden per saldo 6 appartementen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad.

In de overlegvergadering van 6 september 2023 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het door het bestuur opgestelde investeringsbesluit voor de herstructurering van het complex te Eys. Later is deze instemming bekrachtigd door het goedkeuren van de FMP 2024-2033 in de overlegvergadering van 15 november 2023. Het opstellen van en het uitvoeren van beleid ten aanzien van sloop en het treffen van voorzieningen voor bewoners heeft tevens plaats gevonden in samenspraak met de huurdersvereniging. In december 2023 is de vergunningsaanvraag voor de vervangende nieuwbouw ingediend en zijn de huidige bewoners en (direct) omwonenden over de plannen geïnformeerd.

4.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2023 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 2024 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 2023 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	Vershil
	(a)	(b)	(b-a)
Klachtenonderhoud	190	224	34
Mutatieonderhoud	120	218	98
Planmatig onderhoud (totaal):*	481	400	-81
- onderhoudscontracten	377	368	-9
- planmatig	104	32	-72
Duurzaamheid **	-	25	25
Projectmatig onderhoud	270	169	-101
Totaal onderhoud	1.061	1.036	-25
Toegerekende kosten***	103	111	8
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	1.164	1.147	-17

Onderhoudskosten 2023

* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud en servicekosten (€ 63.000) bij de onderhoudscontracten en onderhoud ten laste van het kantoorpand (€ 9.000) bij het planmatig onderhoud.

** De voor 2023 begrote duurzaamheidsuitgaven (exclusief flora- en fauna maatregelen) worden geheel beschouwd als investeringen en niet als onderhoud. Het hiervoor begrote bedrag en werkelijke uitgaven in de tabel zijn derhalve beperkt tot flora- en fauna maatregelen in 2023.

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

Klachtenonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 190.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 224.000,- , een overschrijding van 17,9%. De kosten zijn begroot op basis van historische gemiddelden en verwachte kostenstijgingen in 2023 t.o.v. 2022 . In werkelijkheid kunnen het aantal klachtmeldingen en de daaraan verbonden kosten per jaar daarvan afwijken. De oorzaken van de overschrijding dit jaar zijn tweeledig. Enerzijds waren er in 2023, net als in voorgaande jaren, sprake van verhoudingsgewijs veel rioolwerkzaamheden (verstoppingen en verzakkingen). Hieraan zijn onderzoeken en werkzaamheden met hoge kosten verbonden. Anderzijds was in 2023 sprake van hogere kosten van materialen en arbeid dan verwacht.

Mutatieonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 120.000,- voorzien. De werkelijke totale mutatiekosten ad € 218.000,- betreffen 31 mutaties in 2023 en zijn € 98.000,- hoger dan het begrote bedrag. De kostenoverschrijding is vooral te wijten aan de technische conditie van specifieke mutatiewoningen. Vier woningen dienden tegen hoge kosten flink gerenoveerd te worden om door te kunnen verhuren. Het betrof één woning na een

uitzettingsprocedure van de huurder (€ 33.000,-) en drie woningen die reeds voor lange tijd verhuurd waren (gezamenlijk € 70.000,-). Tevens kende 2023 hogere prijsstijgingen voor materialen en arbeid dan verwacht.

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 € 377.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 368.000,- en liggen iets lager dan begroot.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)

Het begrote bedrag ad € 104.000,- bestaat uit geplande uitgaven aan het casco van woningen. Elk jaar wordt gekeken voor welke woningen onderhoud staat gepland. Veel begrote casco uitgaven waren bij nader inzien na technische controle (nog) niet noodzakelijk. Uitgaven zijn daardoor beperkt gebleven tot € 32.000,- en liggen hiermee beduidend lager dan begroot.

Duurzaamheid

Dit betreft duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in het DCI programma 2023. Begroot is een totaalbedrag van € 494.000 voor de woningcomplexen 301, 303 en 377. Naar aanleiding van de afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023 zijn enkele latere jaren geplande duurzaamheidsmaatregelen al in 2023 uitgevoerd. In 2023 zijn in totaal bij 28 woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Het dichten 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 2023 bedragen € 502.000,- ofwel € 8.000,- meer dan begroot. Naast genoemde vervroeging van enkele DCI werkzaamheden is dit veroorzaakt door diverse meer- en minderwerken. Het totale bedrag van € 502.000,- is geactiveerd (lees als investering gezien). Daarnaast zijn in 2023 € 25.000,- aan kosten gemaakt voor onderzoek in het kader van de wet natuurbescherming (Flora en Fauna). Deze zijn als onderhoudskosten te zien.

Projectmatig onderhoud

Het begrote bedrag ad € 270.000,- heeft betrekking op o.a. het renoveren van keukens, badkamers, toiletten (BKT) en MV-installaties. De kosten voor projectmatig onderhoud ad € 169.000,- zijn lager dan vooraf ingeschat en begroot. Dit komt doordat er minder vervangingen van BKT's noodzakelijk waren dan vooraf ingeschat.

Huurdersonderhoudsabonnement

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud. Vanaf 1 januari tot en met 31 december 2023 waren de abonnementskosten voor dit huurdersonderhoudsabonnement € 8,50 per maand. Het uitgangspunt bij dit abonnement is dat sprake dient te zijn van een kostendekkende exploitatie. De kosten in 2023 bedragen € 40.417,- en de opbrengsten van het huurdersonderhoudsabonnement waren € 40.086,-. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve met € 331,- licht negatief. Ultimo 2023 waren in het verslagjaar 394 huurders geabonneerd (2022: 392).

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 ultimo 2023 gemiddeld energielabel B heeft en in 2030 gemiddeld energielabel A. Ook is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen. Het moge duidelijk zijn dat in de toekomst nog forse investeringen nodig zijn om woningen uiteindelijk in 2050 geheel

aardgasloos te maken.

We hebben in 2019 ons duurzaamheidsbeleid vastgesteld met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“. De daarin verwoorde eindbestemming van onze nieuwe duurzaamheidsreis naar 2050 is helder: “Wonen Witterm 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 Witterm

4.5.3 Resultaten investeringsprogramma DCI in 2023

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

- duurzaamheidsmaatregelen (D),
- cascowerkzaamheden (C) en
- inbouwpakketten gerelateerd aan keukens, 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 en de geplande afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf 2023, is in 2022 besloten de hierdoor ontstane extra 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 2023 verduurzamingmaatregelen zijn uitgevoerd bij 28 woningen in 7 complexen. Deze verduurzamingmaatregelen hebben uiteraard een positief effect op de energielabels en EP-2 waarden van deze 28 woningen en daarmee ook op de

gemiddelde EP-2 waarde van ons hele woningbezit.

Ook de installatie van zonnepanelen op 58 van onze woningen heeft behoorlijk bijgedragen aan de verbetering van de energielabels en gemiddelde EP-2 waarde van ons woningbezit.

Tot slot zijn de energielabels en de gemiddelde EP-2 waarde van ons woningbezit ten opzichte van 2022 ook autonoom verbeterd door overgang naar de pré-label systematiek met ingang van 2023. Deze systematiek houdt in dat labels en EP-2 waarden steeds gebaseerd zijn op de meest actuele NTA 8800 systematiek voor bepaling van de energieprestatie en niet op waarden waarmee een woning in het verleden, via een rapport, is 'afgemeld'.

In totaal hebben de duurzaamheidsmaatregelen in ons DCI-programma, de installatie van zonnepanelen en de overgang naar de pré-label systematiek daarmee tot de volgende duurzaamheidsresultaten in 2023 geleid.

Energielabel (NTA8800)	Ultimo 2022	→	Ultimo 2022	→	Ultimo 2023
Klasse	EP-2	Jaarrekening	Herrekend	Jaarrekening	Jaarrekening
A++++	< 0,00	-	-	-	-
A+++	0,00-50,00	4	4	4	4
A++	50,01-75,00	-	6	6	6
A+	75,01-105,00	12	9	12	12
A	105,01-160,00	109	113	139	139
B	160,01-190,00	116	113	122	122
C	190,01-250,00	125	135	123	123
D	250,01-290,00	54	46	38	38
E	290,01-350,00	24	29	16	16
F	350,01-380,00	14	8	3	3
G	> 380,00	6	1	-	-
Totaal VHE		464	464	463	
Label gemiddeld		C	C	B	
Aantal labelstappen		80	117		
EP-2 gemiddeld		200,87	195,09	182,62	
Vermindering EP-2 door:					
- overgang naar pré-label			-5,78		
- verkopen: 1 VHE				-0,45	
- DCI programma(isolatie)				-7,60	
- zonnepanelen				-4,14	
- overig				-0,28	
396 panelen geplaatst bij 58 woningen (12,5% van bezit): gemiddeld 6,8 per woning					
Verwachte gemiddelde opwekking per woning: 2.520 kWh					
28 woningen (6% van bezit) verduurzaamd via isolatie gehele casco					
Labelverbetering: van labels G(1), F(4), E(12), D(3), C(7), B(1) naar C(2), B(13), A(13).					

In één oogopslag: de duurzaamheidsresultaten van Wonen Wittem in 2023

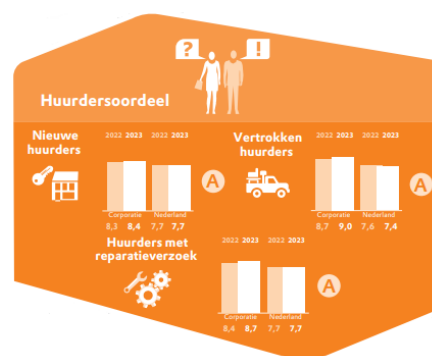
In 2023 zijn aldus flinke duurzaamheidsstappen gezet. Dit is terug te zien in de afname van met name de aantallen matig tot slecht geïsoleerde woningen met de energielabels E, F en G en een afname in de gemiddelde EP-2 waarde ultimo 2022 van 200,87 naar ultimo 2023 van 182,62 voor ons woningbezit. Het gemiddelde energielabel voor ons woningbezit is hiermee van een C naar een B gegaan. Tevens heeft Wonen Wittem ook geen woning meer in bezit met energielabel G.

5. WONEN

5.1. Resultaten Aedes benchmark 2023

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 2023 een A-score (2022 eveneens een A score).

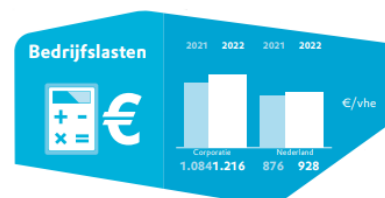
Prestatieveld Huurdersoordeel	Wonen Wittem	Gemiddelde sector
A1. Nieuwe huurders	8,4	7,7
A2. Huurders met reparatieverzoek	8,7	7,7
A3. Vertrokken huurders	9,0	7,4



De cijfers van Wonen Wittem en het corporatiegemiddelde voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark 2023.

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 2022.



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 € 14.900,-.

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 2023 zijn 9 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest. In 2022 waren dit 7 dossiers. De

stijging wordt veroorzaakt door het vaker delen van dossiers ten behoeve van een gezamenlijke aanpak.

5.4. Hennepconvenant

Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2023 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2023 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepeteelt gehad.

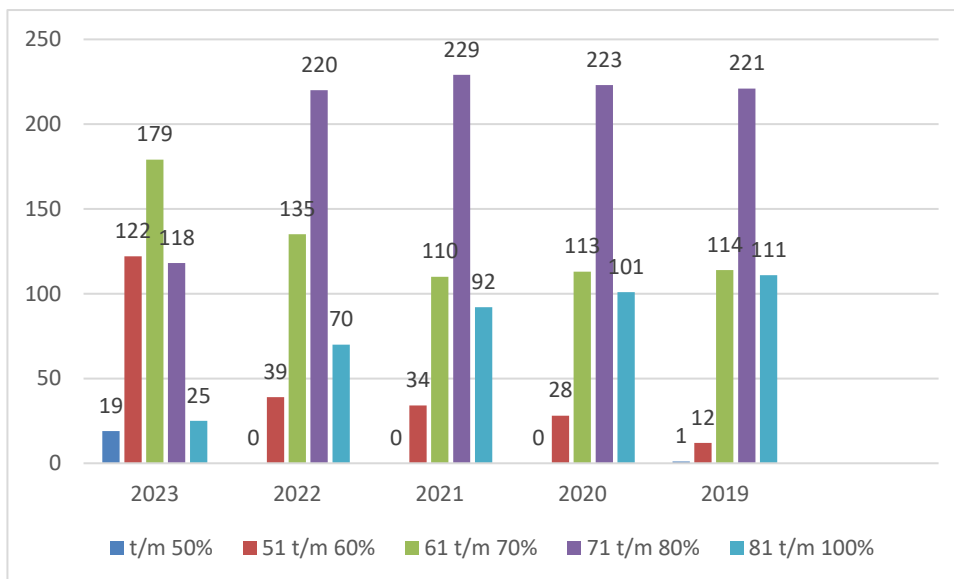
5.5. Huurprijsbeleid

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 2023 bedroeg 2,6% (de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging per 1 juli 2023). Deze wettelijk toegestane huuraanpassing is dit jaar gebaseerd op de CAO-ontwikkeling in het voorafgaande jaar -/- 0,5%, en niet zoals de afgelopen jaren op de inflatie van het voorafgaande jaar. Daarvoor is bewust gekozen gezien het forse oplopen van de inflatie. De wettelijke toegestane huuraanpassing van 2,6% is een half procent lager dan de CAO-ontwikkeling van december 2021 tot en met november 2022. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen wanneer hun huur hoger is dan € 575 per maand. In 2023 is bij 189 huurders huurverlaging toegepast vanwege een te hoge huur gelet op het inkomen van de huurder.

Samenvattend is per 1 juli 2023 na de eenmalige huurverlaging een daling van de huurinkomsten gerealiseerd van -1,30%. Hierdoor neemt het aantal woningen in de categorie 'betaalbaar laag' (met huren op of onder de 1^e aftoppingsgrens van € 647,19) per 1 juli 2023 toe van 73,6% naar 77,5%. Het aantal woningen in de categorie 'betaalbaar hoog' (met huren vanaf de 1^e aftoppingsgrens tot op/onder de 2^e aftoppingsgrens van €693,60) neemt hiermee samenhangend af van 10,8% naar 8,2%. Na de huuraanpassing per 1 juli 2023 is de maximaal redelijke huur gemiddeld 64,0% (was 64,7%) en de gemiddelde huur gelijk aan € 600,51 (was € 605,84). Een en ander is passend met ons streven in de wensportefeuille.



Aantal woningen per jaar (2019 – 2023) als percentage van de maximaal redelijke huur

5.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2023 bedroeg 31 stuks (2022: 32 stuks). In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen weergegeven. In 2023 heeft geen nieuwbouw of sloop plaatsgevonden. Wel is een woning verkocht en is het aantal woningen in bezit dus verminderd van 464 naar 463.

Toewijzingen	2023	2022	2021	2020	2019
Aanbodmodel	25	26	30	35	32
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	3	2	2	2	1
Urgentie	3	4	10	3	3
Herhuisvesting	0	0	3	0	0
Totaal	31	32	45	40	36

Verhuringen 2019-2023

Bij nieuwe verhuringen diende in 2023 conform geldende regelgeving ten minste 92,5% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 44.035,- (prijspeil 2023) voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625,- (prijspeil 2023) 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 31 verhuurde woningen in 2023 zijn 30 woningen verhuurd aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 44.035,- (prijspeil 2023) voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625,- (prijspeil 2023) voor meerpersoonshuishoudens en 1 woning in de vrije toewijzingsruimte.

Overzicht toewijzingen			
Min 92,5%	≤ € 44.035	14	45,2%
	≤ € 48.625	16	51,6%
Max 7,5%	> € 48.626	1	3,2%
Totaal		31	100%

Overzicht toewijzingen 2023

Van de toewijzingen aan huishoudens (zowel een- als meerpersoonshuishoudens) tot maximaal € 48.625,- (30 stuks) kan in het verslagjaar 86,7% (26 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 13,3% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 26 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Wittem aan de vereisten vanuit het overheidsbeleid omtrent passend toewijzen.

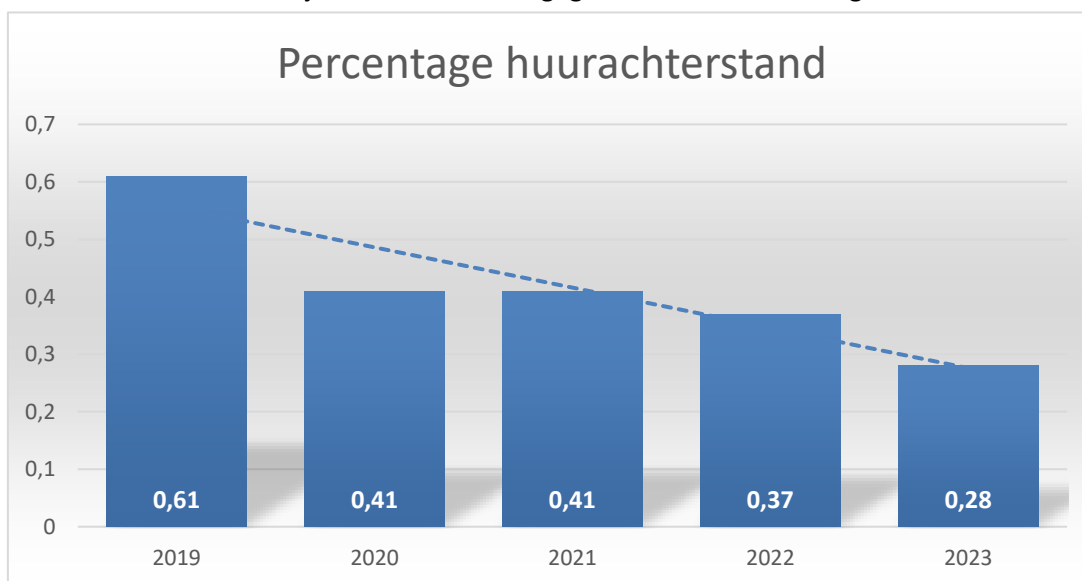
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Passend Toewijzen 2023										
Huishoudinko men per jaar	Recht op huurtoeslag	Max. kale huurprijs (huurgrens)				Totaal	Huurtoeslaggerechtigd		Tot maximaal huishoudinko men sociale huur	Vrije ruimte 15 %
		≤ € 452,20	≤ € 647,19	≤ € 693,60	≤ € 808,06		Passend	Niet passend		
Onder de AOW-grens										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 25.475	v	3	2			5	5	0		
> € 24.475 en ≤ € 44.035			4		1	5			5	
> € 44.035										
Aantal tweepersoonshuishoudens										
≤ € 34.575	v		4			4	4			
> € 34.575 en ≤ € 48.625					5	5			5	
> € 48.625					1	1				1
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)										
≤ € 34.575	v			2		2	2			
> € 34.575 en ≤ € 48.625				2		2			2	
> € 48.625										
Boven de AOW-grens										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 25.075	v		2			2	2			
> € 25.075 en ≤ € 44.035			2			2			2	
> € 44.035										
Aantal tweepersoonshuishoudens*										
≤ € 33.800	v		2			2	2			
> € 33.800 en ≤ € 48.625			1			1			1	
> € 48.625										
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)*										
≤ € 33.800	v									
> € 33.800 en ≤ € 48.625										
> € 48.625										
Totaal		3	17	4	7	31	15	0	15	1
* Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2023 is dit 66 jaar en 10 maanden.								100%	Passend toegewezen	

Overzicht verhuringen 2023

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2023 (16 stuks) gedaald ten opzichte van 2022 (20 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2023 is, ondanks de eventuele financiële gevolgen van de energiecrisis voor onze huurders, gedaald en bedraagt € 9.897,- ten opzichte van € 13.233,- in 2022. De dalende trendlijn is eveneens weergegeven in onderstaande grafiek.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2019-2023)

Het incassobeleid is erop gericht om de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Allereerst neemt Wonen Wittem direct pro actief contact op met de huurder na het in verzuim blijven van de huurbetaling. Anderzijds wordt de achterstand gemeld bij de Gemeente Gulpen Wittem in het kader van de vroeg-signalering schuldhelpverlening. Als norm voor de maximale huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2023 bedroeg de huurachterstand 0,28% (2022, 0,37%).

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2023

Per 31 december 2023 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders in 3 dossiers € 9.567,14 (2022: € 10.414 in 4 dossiers). De drie dossiers zijn ondergebracht bij de deurwaarder. Bij alle drie de dossiers is via de deurwaarder een betalingsregeling getroffen.

Statushouders

In het verslagjaar zijn drie woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Op deze wijze heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 10 statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem. Hiermee loopt Wonen Wittem voor het jaar 2023 vier 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 2023 is € 20.555,- (2022 € 21.875,-). De huurderving als gevolg van leegstand is als volgt toe te rekenen aan:

Toewijzingen	
Verhuurbaarheid	3%
Mutatieonderhoud	24%
Gemeente/COA	3%
Herstructurering	55%
Verkoop	3%
Uitzetting	11%
Overig	1%
Totaal	100%

5.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich abonneren op de Woonbrief, waardoor zij automatisch een bericht ontvangen van vrijkomende woningen. Per 31 december 2023 zijn 1046 mensen (2022: 996) 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 2023 vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Op 15 mei 2023 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:

- bestuursverslag en jaarrekening 2022;
- huurverhoging 1 juli 2023 en update meerjarig huurbeleid;
- aanpassing tarief huurdersabonnement;
- onderhoudsplanning 2024;
- bod op Woonvisie 2023;
- samenwerking en installatie zonnepanelen Wocozon;
- (meerjaren) begroting 2024 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten;
- investeringsprogramma DCI;
- Jaarreview 2023 en vooruitblik 2024.

6.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2023 zijn er drie zaken ingediend betreffende de hoogte van de huurprijs in relatie tot de staat van het onderhoud van de woning bij de huurcommissie. Voor een zaak uit 2023 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. De overige twee zaken zijn niet afgerond in 2023. In 2024 zal de huurcommissie hierin onderzoek en uitspraak doen.

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 17 mei 2023 verslag uitgebracht over 2022. In 2023 is aangaande Wonen Wittem door één huurder een klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie. De klacht heeft niet geleid tot verdere inhoudelijke behandeling door de klachtencommissie. De klacht is door de klachtencommissie ongegrond verklaard.

Coulanceregeling

In 2023 is de coulanceregeling niet toegepast.

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1. Inleiding

De Raad van Commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in 2023.

Laten we beginnen met te vermelden dat 2023 gelukkig weer een rustiger en gewoner jaar is geweest in vergelijking met de eerdere jaren.

In het jaar 2023 is het naast de oorlog tussen Rusland en Oekraïne ook erg onrustig in de Gazastrook, met (in)directe gevolgen voor de energiecrisis, de zorgen om het klimaat, de stikstofcrisis, de enorme inflatie en de woningnood. Het is daarom des te knapper dat Wonen Wittem er ook in het afgelopen jaar weer in geslaagd is om daar waar mogelijk de impact voor haar huurders zo beperkt mogelijk te houden. Het bestuur en de medewerkers verdienen daarvoor alle waardering en de RvC hoopt van harte dat dat ook in 2024 weer gerealiseerd zal worden.

In 2023 was er op het personele vlak binnen Wonen Wittem geen sprake van verandering. Dat is goed gebleken voor de continuïteit en de rust binnen de organisatie. De RvC wil wel graag, samen met het bestuur, de vinger aan de pols houden daar waar het gaat om de toekomst. Een deel van het personeel zit binnen dezelfde leeftijdscategorie en is voornemens gebruik te maken van de seniorenregeling. Een goede personele bezetting zal een voortdurend punt van aandacht blijven voor de komende jaren om de continuïteit van de stichting te waarborgen.

7.2. Bestuur en toezicht

Toezicht en toetsing

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

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

Legitimatie

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

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

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

7.3. Governance

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

Governancecode Woningcorporaties

Op 21 november 2019 is de herziene versie “Governancecode woningcorporaties 2020” gepubliceerd. Deze geldt vanaf 1 januari 2020. In 2022 zijn enkele bepalingen toegevoegd respectievelijk gewijzigd (Solidariteit artikel 2.2 en Permanente Educatie artikel 3.11). Deze wijzigingen gelden vanaf 1 januari 2023.

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

1. 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 organisatiebreed 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 2023

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 2e helft van 2019 heeft de RvC het strategisch plan “Toekomstbestendig 2020-2024” 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 2023 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjarenhuurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in mei 2023 het jaarverslag 2022 en de jaarrekening 2022 besproken met de extern accountant en vervolgens met het bestuur en de extern accountant gezamenlijk. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en het accountantsverslag 2022, heeft de RvC het jaarverslag 2022 en de jaarrekening 2022 vastgesteld.

In september 2023 hebben de Raad en het bestuur een gezamenlijke heisessie gehad waarin het thema ‘Wonen Wittem toekomstbestendig’ centraal stond. In deze heisessie is nader ingegaan op de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen van de volgende thema’s:

- Wijkbeheer en Leefomgeving
- Vastgoedbeheer- en onderhoud en vastgoedontwikkeling
- Omgevingsfactoren
- Bedrijfsvoering, financiën en dienstverlening
- Strategische personeelsplanning

Het bestuur zal de resultaten van de heisessie meenemen in de strategische visie van Wonen Wittem voor de jaren 2024-2028.

De RvC heeft op 15 november 2023 de financiële meerjarenbegroting 2024-2033 en de financiële begroting 2024 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 2023 plaatsgevonden. Het rapport is opgemaakt door Ecorys en zal in de loop van het eerste kwartaal 2024 opgeleverd worden en beschikbaar gesteld worden onder publicaties op de website van Wonen Wittem. Wonen Wittem is een corporatie die het huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Al in de vorige visitatieperiode was de verdere professionalisering van de organisatie een voortdurend punt van aandacht. In deze visitatieperiode heeft Wonen Wittem de ontwikkeling van de organisatie met kracht doorgezet.

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

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

Tot slot slaagt Wonen Wittem erin om van haar omvang een kracht te maken. Klanttevredenheid is één van de belangrijkste speerpunten van Wonen Wittem. Tot ieders tevredenheid scoort Wonen Wittem in de Aedes Benchmark 2023 wederom een A op het gebied van klanttevredenheid.

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Wittem. De RvC hoopt dat de contacten op deze manier 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 2023 heeft het bestuur de vastgestelde top risico's met de RvC

besproken. Verder heeft de RvC in mei 2023 in een separaat overleg met de extern accountant van Q-Concepts overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico's van de woningcorporatie. De RvC is na bespreking van de risico's met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's en daarop stuurt.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC benoemt de externe accountant. Tenminste eenmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de accountant geëvalueerd door de RvC en het bestuur. Eind 2019 heeft de RvC besloten om vanaf verslagjaar 2020 de opdracht tot controle van de jaarrekening te gunnen aan Q-Concepts als externe accountant. Voor de fiscale advisering wordt gebruikt gemaakt van de diensten van Juyst Accountants, Belastingadviseurs en IT-Auditors. 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 2023 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken gezamenlijk het bestuur van de stichting. Tijdens de vergadering in november is dhr. Zinken met ingang van 1 januari 2024 herbenoemd als bestuurder van Wonen Wittem 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 roulerend door 2 leden van de RvC gevoerd met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2023 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2023.

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 2023 € 23.464 per persoon exclusief een eventuele toekenning van een 13e maand (prestatie-afhankelijk). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Organisatiecultuur en integriteit

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

7.6. Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk met het bestuur te reflecteren op de strategie, op strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2023 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 afschaffing van de verhuurdersheffing;
- liquiditeitspositie;
- de investeringsbeslissing voor 15 woningen te Eys;
- ontwikkelingen in de werkorganisatie.

In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's. Het is duidelijk dat de speerpunten voor Wonen Wittem vooral zullen liggen op de terreinen beschikbaarheid en verduurzaming. Voor wat betreft de verduurzaming is Wonen Wittem in 2023 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Wocozon betreffende het plaatsen van zonnepanelen. In het jaar 2023 heeft Wocozon zonnepanelen geplaatst op 58 woningen, hetgeen succesvol is verlopen. In december 2023 heeft de RvC ingestemd met de continuering van dit project voor het jaar 2024.

7.7. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

De RvC kent een profielschets voor zijn samenstelling. Deze profielschets sluit aan op de relevante bepalingen uit de Woningwet en 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 profielschets uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor twee commissarissen indien de RvC uit vier of vijf commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, als de raad uit drie commissarissen bestaat.

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

De samenstelling van de RvC bestaat uit mevrouw Slenter (voorzitter), de heer Hendriks (vicevoorzitter, commissaris op voordracht huurders) en de heer van der Salm (secretaris). De heer van der Salm is met ingang van 15 november 2023 toegetreden tot de RvC als opvolger van de heer Knops die per 1 juli 2023, aan het einde van de eerste zittingstermijn, is teruggetreden als lid van de RvC.

Samenstelling, rooster van aftreden en educatie

Naam	Mevrouw ing. H.J.G. Slenter
Geboortejaar	1954
Functie	Gepensioneerd adviseur Regionale ontwikkeling en infrastructuur RHDHV
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 8
Aanvang 1e termijn	1-1-2017
Aanvang 2e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Nee
Rol	Voorzitter vanaf 01-07-2019
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	Nee (de heer Knops heeft besloten geen 2 ^e termijn aan te gaan)
Rol	Vicevoorzitter tot 1 juli 2023
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance
Naam	De heer H. Hendriks
Geboortejaar	1956
Functie	Gepensioneerd leerkracht basisonderwijs
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 7
Aanvang 1e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris tot en met 14 november 2023 Vicevoorzitter vanaf 15 november 2023
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur
Naam	De heer drs. T.H.G. van der Salm RA
Geboortejaar	1983
Functie	Extern accountant Newtone advies en accountancy
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: geen verplichting in 2023
Aanvang 1e termijn	15-11-2023
Einde huidige termijn	14-11-2027
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris vanaf 15 november 2023
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2023 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Wonen Wittem. Er is derhalve gewaarborgd dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

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

Meldingsplicht

Er is in 2023 geen aanleiding geweest voor de RvC om een (dreigende) probleemsituatie te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

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

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

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks de kwaliteit van zijn eigen functioneren en eens per twee jaar gebeurt dit volgens de governancecode met begeleiding door een externe adviseur. In november 2023 heeft er een visitatie plaatsgevonden door Ecorys. In deze visitatie 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. De zelfevaluatie RvC over 2023 (zonder externe begeleiding) heeft plaatsgevonden in maart 2024.

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 2023 behaalde PE-punten per commissaris opgenomen. Over het jaar 2023 voldoen alle commissarissen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2022. De ALV van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties heeft deze op 22 november 2022 vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende adviesregeling voor 2023, conform artikel 6 lid 1 van de statuten. Vergoeding vindt binnen deze beroepsregel plaats.

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

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

In 2023 was de bruto-bezoldiging van de RvC 70% van het maximum volgens de beroepsregel. Met ingang van 1 januari 2024 wordt de bruto bezoldiging € 10.464 voor de voorzitter (zijnde 80% van het maximum) en € 6.976 voor de leden (zijnde 80% van het maximum). De corporatie valt in bezoldigingsklasse A. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen respectievelijk € 13.080 en € 8.720.

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 2023 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema 5 keer met het bestuur, waarvan een keer in aanwezigheid van de externe accountant (17 mei, aan deze vergadering ging een overleg tussen RvC en accountant vooraf over de controle van het jaarverslag 2022). De RvC vergaderingen in 2023 hebben plaatsgevonden op 15 februari, 17 mei, 6 september, 15 november en 6 december.

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 gesprekpunten zijn in de vergaderingen met het bestuur. In deze bijeenkomsten zijn tevens remuneratieaangelegenheden, kwartaalrapportages en actuele kwesties aan de orde geweest. De uitkomsten van de “voorvergaderingen” worden in de reguliere vergaderingen met het bestuur gedeeld. De vergaderingen zijn door alle leden bijgewoond, 100% aanwezigheid.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de heer Hendriks die namens de huurders is benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere kerncijfers huurverhoging, zoektocht nieuwe bestuursleden huurdersvereniging, begroting 2024, 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 15 mei 2023 in de Wilder Tref te Wahlwiller.

Overleg met overige stakeholders

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

7.8. Tot slot

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2023 opgesteld. Daarin is ook de jaarrekening opgenomen. Q-Concepts heeft de jaarrekening 2023 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2023 en jaarrekening 2023. De raad verleent het bestuur décharge voor het genoemde beleid en stelt de jaarrekening over 2023 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 en hoopt ook voor 2024 op een verdere voortzetting van de voorspoedige samenwerking.

8. FINANCIËN

8.1. Algemeen

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

8.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2023 is € 623.852 positief.

Resultaat versus begroting 2023

Functionele winst- en verliesrekening	Realisatie 2023	B 2023	B 2023 -/ JR 2023
Huuropbrengsten	3.472	3.489	-17
Opbrengsten servicecontracten	184	173	11
Lasten servicecontracten	-192	-174	-18
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-365	-421	56
Lasten Onderhoud [1]	-1.148	-1.164	16
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-282	-277	-5
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.669	1.626	43
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	229	214	15
Toegerekende organisatiekosten			0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille [2]	-140	-119	-21
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	89	95	-6
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille [3]	-2.274	-509	-1.765
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille [6]	1.952	1.575	377
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-322	1.066	-1.388
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	0		0
Overige organisatiekosten	-215	-185	-30
BEDRIJFSRESULTAAT	1.221	2.602	-1.381
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten		18	-18
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	13	0	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	-402	-434	32
Financiële baten en lasten	-389	-416	27
Resultaat voor belastingen	832	2.186	-1.354
Belastingen	-208	-270	62
Resultaat na belastingen	624	1.916	-1.292

Verklaring belangrijkste verschillen:

1. Het verschil t.o.v. de begroting 2023 is grotendeels toe te wijzen aan de initiële dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (i.v.m. het herstructureringsproject te Eys). Deze dotatie was niet opgenomen in de begroting 2023.
2. In de begroting 2023 is de marktwaarde berekend met het handboek marktwaarde 2022. De realisatie is gebaseerd op de marktwaarde berekend met het handboek marktwaarde 2023. Zie overigens de toelichting op de berekening van de marktwaarde in paragraaf 3.4.

8.3. Ontwikkeling vermogenspositie

Het Eigen Vermogen ultimo 2023 bedraagt € 51,0 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 72,50% (in 2022 74,12%).

Het verloop van het eigen vermogen in 2023 is als volgt:

x € 1,000	
Saldo 1 januari 2023	50.411
Jaarresultaat	624
Saldo 31 januari 2023	51.035

x € 1,000	
Saldo 1 januari 2023	50.411
Jaarresultaat	624
Saldo 31 januari 2023	51.035

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 15 november 2023 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 (2024-2025) c.q. de inflatie van het voorafgaand jaar (2026 en verder).
- Jaarlijkse verkoop van één woning in de periode 2024 tot en met 2027.
- De herstructurering in 2025/2026 van het flatcomplex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg) inclusief het bijbehorend verhoogd budget (n.a.v. definitieve schetsontwerpen en een daarop gebaseerde gedetailleerde externe kostencalculatie) en een aan te trekken lening in 2025.
- Alle benodigde investeringen in inbouwpakketten, duurzaamheidsmaatregelen en casco gedurende de jaren 2024 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 2023 zijn vastgesteld.

Tot slot wordt in de begroting gerekend met de meest recente economische parameters zoals vastgelegd in het document "Leidraad economische parameters dPi 2023" van 31 juli 2023 opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de notitie "OFS 2023 Q3 - Woningcorporaties" opgesteld door ORTEC Finance.

De belangrijkste parameters gehanteerd in de financiële meerjaren begroting 2024-2033.

Prognose	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033e.v. (WSW)
Huren incl. extra huur *	5,10%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Huurderiving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud (bouwkostenstijging)	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Salariskosten (looninflatie)	7,00%	3,70%	2,70%	2,50%	2,30%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Overige bedrijfslasten (prijsinflatie)	3,10%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Verkopen	1 won	1 won	1 won	1 won	0	0	0	0	0	0

Ontwikkeling jaarresultaat en eigen vermogen

Het jaarresultaat en het eigen vermogen ontwikkelen zich conform de financiële meerjaren begroting 2024-2033 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt.

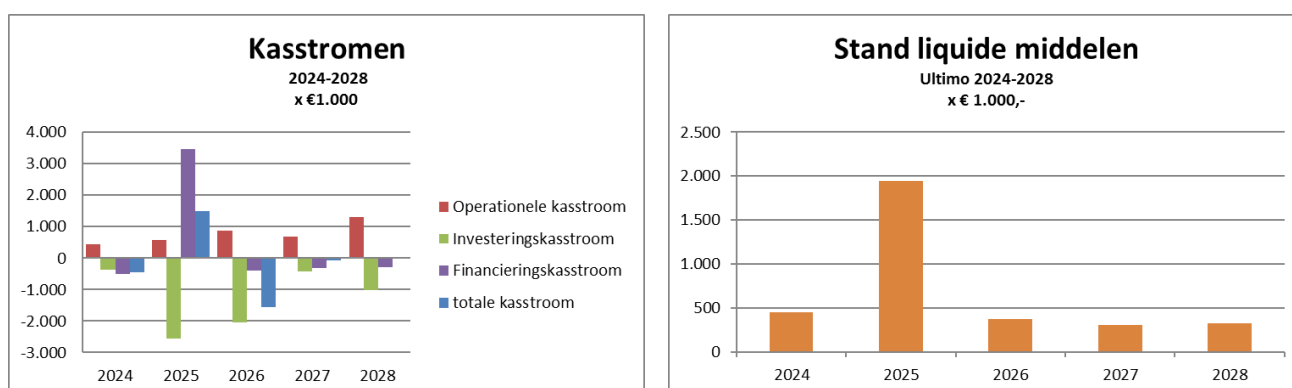
Verwachte ontwikkeling van het jaarresultaat en het eigen vermogen voor de jaren 2024 tot en met 2028



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 2024-2033 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt. In 2025 is een aan te trekken lening van € 4,0 miljoen voorzien die naast de eigen liquide middelen is bedoeld ter financiering van de geplande herstructurering in 2025/2026 van het complex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg).

Verwachte ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de jaren 2024 tot en met 2028



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 schuldplicht 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 schuldplicht af te lossen.

In plaats van de nominale schuldplicht is bij de discontinuïteitsratio's de marktwaarde van de schuldplicht 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 schuldplicht, beleidswaarde en diverse WSW ratio's bij Wonen Wittem vanaf 2021 volgens de jaarrekeningen 2021 tot en met 2023 plus de financiële meerjarenbegroting 2024-2033 zoals die in november 2023 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						
2021	2,11	€ 17.121	€ 23.568	60,5%	40,1%	26,5%
2022	2,97	€ 16.637	€ 32.975	50,5%	48,9%	25,0%
2023	2,81	€ 16.139	€ 25.329	63,7%	27,0%	23,3%
Cf. FMP 2024-2033 (november 2023 o.b.v. Handboek 2022)						
2024	2,04	€ 15.627	€ 25.506	61,3%	29,6%	22,0%
2025	2,41	€ 19.099	€ 25.338	75,4%	27,9%	27,0%
2026	2,64	€ 18.706	€ 27.577	67,8%	30,6%	25,5%
2027	2,35	€ 18.378	€ 27.702	66,3%	32,0%	24,4%
2028	3,61	€ 18.102	€ 27.813	65,1%	33,3%	23,5%
2029	2,97	€ 17.849	€ 27.868	64,0%	34,9%	22,7%
2030	2,41	€ 17.642	€ 27.965	63,1%	36,0%	21,9%
2031	2,63	€ 17.642	€ 28.064	62,9%	35,9%	21,5%
2032	2,66	€ 17.642	€ 28.163	62,6%	37,0%	21,2%
2033	2,59	€ 17.642	€ 28.263	62,4%	37,6%	21,0%

Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2024 tot en met 2033 is de Financiële Meerjarenbegroting (FMP) 2024-2033 het uitgangspunt. De geborgde leningen zijn exclusief de Vestia lening.

8.5. Treasury

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

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

Afwegingskader rente- en herfinancieringsrisico's leningportefeuille

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

Leningenportefeuille

In de verslagperiode is geen lening aangetrokken

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

De huidige leningen hebben de volgende kenmerken:

	2023	2022
Restschuld per balansdatum	16.349.621	16.852.508
Gemiddelde rente	2,46%	2,48%
Gemiddelde looptijd	13,45	14,40
Marktwaarde	14.526.988	15.069.866

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 2023 € 15.716.000,- (cf. brief WSW 7 maart 2023).

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 2024-2033 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 2023 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 2023 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 25 oktober 2023 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 2023 verder is vormgegeven 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 gecompleteerd met als uitgangspunt een CO₂- neutraal woningbezit in 2050.

Wonen Wittem bezit één zorgvastgoed complex, te weten Eschveld te Epen. Hiervoor is reeds eerder een risicoanalyse opgesteld. Daarbij is geconcludeerd dat de (financiële) risico's verbonden aan dit zorgvastgoed 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 2020-2023 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 2024-2033 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 2024-2033 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.

Scenarioberoeeningen 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, scenarioberoeeningen 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 2024-2033 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

1. Rentepercentage +1,0% t.o.v. de geborgde renteverwachting weergegeven in FMP 2024-2033;
2. Investeringen projecten +10% (herstructurering Mesweg/Duckweilerweg te Eys);
3. Onderhoudsuitgaven incl. duurzaamheidsinvesteringen + 10% (DCI);
4. Lagere huurstijgingen dan de verwachte huurstijgingen uit de Aw leidraad dPi 2023 o.b.v. 1% lagere loonindex in 2024 cq. 1% lagere inflatie vanaf 2025.
5. Combinatie van 1 tot en met 5.

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

- A. Liquide middelen (ondergrens minimaal € 300.000).
- B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen (zie paragraaf 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 5 geplande investeringen kunnen blijven doen. Bij de beoordelingssystematiek 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 ruimte aanwezig 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 2024-2033: risicobeoordeling van 5 mogelijke scenario's

Tactische risico's

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

Investeringsrisico's

In het investeringsstatuut van Wonen 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 2023 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 2023 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 begrotingsperiode 2024-2033 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 28 november 2023 is Wonen Wittem net als vorig jaar een corporatie met een gemiddeld risicoprofiel.

10. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2023 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2023 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 Witten

Jaarrekening 2023



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	3
2	Winst- en verliesrekening 2023	5
3	Kasstroomoverzicht 2023	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Toelichting op de balans per 31 december 2023	26
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	38
7	Overige toelichtingen	44

OVERIGE GEGEVENS

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

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(na resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	69.162.056	66.563.841
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.174	73.845
	<u>69.188.230</u>	<u>66.637.686</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	51.026	55.825
	<u>69.239.256</u>	<u>66.693.511</u>
Vlottende activa		
Vorderingen (3)		
Huurdebiteuren	12.542	23.647
Belastingen en premies sociale verzekeringen	56.948	86.890
Overige vorderingen	-345	655
Overlopende activa	76.752	52.670
	<u>145.897</u>	<u>163.862</u>
Liquide middelen (4)	1.102.367	1.141.445
	<u><u>70.487.520</u></u>	<u><u>67.998.818</u></u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5)		
Herwaarderingsreserve		36.576.709	34.697.305
Overige reserves		14.457.361	15.713.285
		<u>51.034.070</u>	<u>50.410.590</u>
Voorzieningen	(6)	2.404.209	-
Langlopende schulden	(7)	16.349.621	16.852.508
Kortlopende schulden	(8)		
Schulden aan leveranciers		302.166	335.419
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		97.100	51.200
Overige schulden		1.930	9.193
Overlopende passiva		298.424	339.908
		<u>699.620</u>	<u>735.720</u>
		<u><u>70.487.520</u></u>	<u><u>67.998.818</u></u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	(9) 3.472.127	3.449.588
Opbrengsten servicecontracten	(10) 183.595	169.579
Lasten servicecontracten	(11) -192.061	-174.166
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12) -361.530	-387.258
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13) -1.147.800	-1.108.720
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14) -282.037	-501.766
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>1.672.294</u>	<u>1.447.257</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15) 229.359	171.586
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-144.654	-138.596
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>84.705</u>	<u>32.990</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16) -2.274.380	-38.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17) 1.956.632	784.373
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-317.748</u>	<u>745.477</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(18) 480	4.345
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>480</u>	<u>4.345</u>
Overige organisatiekosten	(19) -215.561	-183.392
Bedrijfsresultaat	<u>1.224.170</u>	<u>2.046.677</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(20) 13.261	4.950
Rentelasten en soortgelijke kosten	(21) -405.461	-418.397
Financiële baten en lasten	<u>-392.200</u>	<u>-413.447</u>
Resultaat voor belastingen	<u>831.970</u>	<u>1.633.230</u>
Belastingen	(22) -208.492	-175.534
Resultaat na belastingen	<u><u>623.478</u></u>	<u><u>1.457.696</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

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.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	3.468.718		3.436.363	
Vergoedingen	183.583		167.372	
Saldo ingaande kasstromen		3.652.301		3.603.735
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Bruto lonen	-324.513		-305.280	
Sociale lasten	-37.394		-36.459	
Pensioenen	-27.801		-30.450	
Onderhoudsuitgaven	-1.204.980		-1.014.797	
Overige bedrijfsuitgaven	-673.963		-644.217	
Betaalde interest	-438.124		-427.170	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-25.511		-10.593	
Verhuurdersheffing	-		-228.237	
Vennootschapsbelasting	-124.623		-63.420	
Saldo uitgaande kasstromen		-2.859.371		-2.763.085
Kasstroom uit operationele activiteiten		792.930		840.650
transporteren		792.930		840.650

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		792.930		840.650
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		229.359		171.586
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-108.298		-25.562	
Woningverbetering huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-453.035		-336.711	
Investerings Overig	-27.257		-	
Verwerving van materiële vaste activa		-588.590		-362.273
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-359.231		-190.687
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde Leningen		-472.777		-483.870
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-472.777		-483.870
Mutatie liquide middelen		-39.078		166.093
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.141.445		975.352	
Liquide middelen per 31 december	1.102.367		1.141.445	
		-39.078		166.093
		-39.078		166.093

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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 2023 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 2023, Winst- en verliesrekening DAEB over 2023 en kasstroomoverzicht DAEB over 2023. 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Ultimo 2023 had Wonen Wittem geen Niet-DAEB in exploitatie. Dit was ultimo 2022 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

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 2023 is gekozen voor een leegwaardestijging van 2,5% i.p.v. de in het handboek vermelde 7,8% % en voor 2022 3,5% i.p.v. -1.79%. 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 - 2023

Wonen Wittem heeft per 31 december 2023, 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 2023
Woongelegenheden	463
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	5,75%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,79%
Intramuraal vastgoed	7,38%

Voor de discontovoet van de woongelegenheden is een opslag van 0,25% gehanteerd t.o.v. het handboek.

- 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) was het vastgoed voor 100% full gewaardeerd. In het jaar 2023 en 2024 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev.
Prijsinflatie	3,9%	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) (uitpondscenario)						
	EGW			818-1.181			
	MGW			726-1.342			
	Achterstallig onderhoud per VHE (in €)						
	EGW	0					
	MGW	0					
	Beheerskosten per VHE (in €)						
	EGW	509					
	MGW	499					
	Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2023 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2022)						
Gemeente Gulpen-Wittem				0,1242%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%						
	Huurstijging boven loonindex (2024-2026) en prijsinflatie(2027 e.v.)						
- zelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurderving als percentage van de huursom		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen	0 maanden						
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen	3 maanden						
Juridische splitsingskosten	€ 604 per te splitsen eenheid						
Technische splitsingskosten	0						
Verkoopkosten	1,0% van de leegwaarde						
Overdrachtsbelasting	10,4% van de berekende waarde						
Overige aankoopkosten	1% van de berekende waarde						
Totale overdrachtskosten	11,4% van de berekende waarde						

Parameters	2023 e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud:	
BOG	€ 6,88 per m2 BVO exclusief BTW
MOG	€ 8,36 per m2 BVO exclusief BTW
ZOG	€ 11,11 per m2 BVO exclusief BTW
Mutatieonderhoud:	
BOG	€ 11,53 per m2 BVO exclusief BTW
MOG/ZOG	€ 13,97 per m2 BVO exclusief BTW
Beheerskosten (% van de markthuur op jaarbasis):	
BOG	3,00%
MOG	2,00%
ZOG	2,50%
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2023 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2022)	
Gemeente Gulpen-Wittem	0,3922%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	MOG: 0,13% van de WOZ-waarde ZOG: 0,35% Van de WOZ-waarde

Verloop Marktwaarde - 2023

	DAEB		
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal
Waarde 2022	€ 65.115.090	€ 1.448.751	€ 66.563.841
Voorraadmutaties	-/- 144.654	-	-/- 144.654
Vastgoedgegevens	-/- 179.797	-/- 24.406	-/- 204.202
Methodische wijzigingen	-/- 1.229.634	-/- 289.432	-/- 1.519.066
Validatie			
Marktontwikkelingen	4.091.140	374.997	4.466.137,-
Waarde 2023	€ 67.652.145	€ 1.509.910	€ 69.162.055

Wonen Wittem hanteert voor het boekjaar 2023 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 2023 is heeft een taxatie-update voor het gehele reguliere woningbezit plaatsgevonden.

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- en VHE-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 € 3.166 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 € 1.339 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.

Vorderingen (3)

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

Liquide middelen (4)

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

Eigen vermogen (5)

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

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

Voorzieningen (6)

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

Voorziening onrendabele investeringen en 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.

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/premiekering.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

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 2023 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 berekend:

- Coördinator Financiën (20%)

Financiële Baten en Lasten (20-21)

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

Per 1 januari 2023 is de VSO met de belastingdienst opgezegd. Het verwachte effect van deze opzegging is voor Wonen Wittem beperkt.

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Valutarisico

Wonen 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 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
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 1 januari	<u>66.563.841</u>	<u>65.500.146</u>
Mutaties		
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	477.057	456.815
Herwaarderingen	1.879.404	668.813
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	309.180	-38.896
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-67.426	-23.037
Totaal mutaties	<u>2.598.215</u>	<u>1.063.695</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.195.474	33.785.843
Cumulatieve herwaarderingen	36.576.709	34.697.305
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.610.127	-1.919.307
Stand per 31 december	<u>69.162.056</u>	<u>66.563.841</u>

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 36.576.709. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

De totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 93.020.000,-.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 25,3 miljoen (€ 33,0 miljoen per 31-12-2022).

	DAEB vastgoed in exploitatie 2023	DAEB vastgoed in exploitatie 2022
	€	€
Marktwaaarde per 31 december	69.162.055	66.563.841
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	-3.121.213	-3.610.960
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-17.161.106	-14.665.681
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Wittem	-17.201.219	-9.554.065
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-6.349.180	-5.758.624
Totaal aanpassingen	-43.832.718	-33.589.330
Beleidswaarde per 31 december	25.329.337	32.974.511

Gevoeligheidsanalyse

Aanpassing	Effect op beleidswaarde
basis	
Disconteringsvoet +0,5%	1.759.463
Disconteringsvoet -0,5%	-1.996.706
Onderhoudsnorm + € 100,-	1.271.984
Onderhoudsnorm - € 100,-	-1.271.976
Beheernorm + € 50,-	635.985
Beheernorm - € 50,-	-635.995

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 6,62% voor de DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel het Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	73.845	39.148
Mutaties		
Investerings	131.681	34.697
Waarderingsverschillen	-179.352	-
Totaal mutaties	-47.671	34.697
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	205.526	73.845
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-179.352	-
Stand per 31 december	26.174	73.845

Het bedrag ad € 26.174,- betreft een project in onderzoek (in der Bend te Eys)

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	443.541	437.581
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-387.717	-367.008
Herrekende stand per 1 januari	<u>55.824</u>	<u>70.573</u>
Mutaties		
Investeringsen	18.056	5.960
Afschrijvingen	-22.854	-20.708
Totaal mutaties	<u>-4.798</u>	<u>-14.748</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	461.597	443.541
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-410.571	-387.716
Stand per 31 december	<u>51.026</u>	<u>55.825</u>

De investeringen betreffen investeringen in de automatisering.

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

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	9.897	13.233
Vertrokken huurders	9.567	10.414
	<u>19.464</u>	<u>23.647</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.922	-
	<u>12.542</u>	<u>23.647</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,28% (ultimo vorig boekjaar: 0,37%) van de bruto jaarhuur.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	-	7.164
Dotatie	6.922	-
Onttrekking	-	-7.164
Stand per 31 december	<u>6.922</u>	<u>-</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	56.833	86.793
Omzetbelasting	115	97
	<u>56.948</u>	<u>86.890</u>

Overige vorderingen		
Overige vorderingen	<u>-345</u>	<u>655</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overlopende activa		
Huur	-	1.164
Vooruitbetaalde rekeningen	73.804	50.308
Nog te verwerken huurontvangsten	2.948	1.198
	<u>76.752</u>	<u>52.670</u>

4. Liquide middelen

Rabobank	1.102.284	1.140.193
Kas	83	1.252
	<u>1.102.367</u>	<u>1.141.445</u>

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

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	15.713.285	14.924.402
Resultaat boekjaar	623.478	1.457.696
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-1.879.402	-668.813
Stand per 31 december	<u>14.457.361</u>	<u>15.713.285</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van positief € 623.478,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van positief € 623.478,- dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.255.924,- gerealiseerd resultaat en -/- € 1.879.402,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 17-05-2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	34.697.305	34.028.492
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.376.650	1.058.894
Realisatie door verkoop	104.110	115.559
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-601.356	-505.640
Stand per 31 december	<u>36.576.709</u>	<u>34.697.305</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
6. Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>2.404.209</u>	<u>-</u>

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>Dotatie</u>	<u>Onttrekking</u>	<u>Stand per 31 december 2023</u>
	€	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>2.583.561</u>	<u>-179.352</u>	<u>2.404.209</u>

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
7. Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	16.139.435	16.637.346
Agio op de leningen	210.186	215.162
	<u>16.349.621</u>	<u>16.852.508</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	16.637.345	17.121.217
Aflossing	-497.910	-483.871
Stand per 31 december	<u>16.139.435</u>	<u>16.637.346</u>
Agio op de leningen		
Stand per 1 januari	215.162	220.112
Vrijval agio leningen	-4.976	-4.950
Stand per 31 december	<u>210.186</u>	<u>215.162</u>

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,51% (2022: 2,48%).
Het aflossing bestanddeel van komend boekjaar bedraagt € 512.520

Marktwaarde

De marktwaarde per 31-12-2023 van de Leningen bedraagt € 14.526.988
(31-12-2022 € 15.069.866).

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

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

Borging door WSW

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 16.139.430,- 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 2023

Rente-percentages	€	Renteherziening-periode	€	Resterende looptijd	€
1%-2%	9.485.304	van 1- 3 maanden	-	< 1 jaar kortlopend	-
2%-3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	-
3%-4%	2.161.119	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	1.159.296
4%-5%	4.316.014	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	1.338.470
5%-6%	-	> 10 jaar	-	van 15 tot 20 jaar	1.000.000
>6%	176.998	geen	16.139.435	> 20 jaar	12.641.670
	16.139.435		16.139.435		16.139.435

8. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>302.166</u>	<u>335.419</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	15.793	26.070
Loonheffing	23.538	21.311
Sociale lasten	46	-
Pensioenen	3.814	3.819
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>53.909</u>	<u>-</u>
	<u>97.100</u>	<u>51.200</u>
Overige schulden		
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	211	7.298
Overige schulden	<u>139</u>	<u>315</u>
	<u>1.930</u>	<u>9.193</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	14.468	16.418
Nog te verwerken huur	617	-
Vooruit ontvangen huur	17.138	17.444
Niet-ervallen rente	231.195	242.455
Nog te betalen stichtingskosten	34.679	34.679
Nog te betalen onderhoudskosten	-	29.864
Nog te verrekenen servicekosten	-34	-1.968
Overige posten	<u>361</u>	<u>1.016</u>
	<u>298.424</u>	<u>339.908</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 2024 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 493.000 waarvan de uitvoering in 2024 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2024, 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 € 27.000.

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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,02 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,43 miljoen per 31 december 2023 (€ 0,43 miljoen per 31 december 2022).

Wonen Wittem zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 147.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventueel (een deel van) van gecommiteerde obligo dienen te verstrekken, om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonen Wittem het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Wittem verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

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

Wocozon zonnepanelen

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

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

9. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.368.997	3.345.909
Onroerende zaken niet zijnde woningen	125.083	122.911
Netto huur	3.494.080	3.468.820
Huurderving wegens leegstand	-20.555	-21.875
Huurderving wegens oninbaarheid	5.524	-4.521
Dotatie/vrijval dubieuze huurdebiteuren	-6.922	7.164
	<u>3.472.127</u>	<u>3.449.588</u>

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken gemaximeerd op 2,6%.

Voor huurders met een inkomen van 120% van het sociaal minimum en een huur van meer dan € 575,- is in 2023 een huurverlaging toegepast

De overige huurders kregen bijna allemaal de maximale huurverhoging van 2,6%. Per saldo is de huursom met 1,30% gedaald.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,58% (0,66% in 2022) van de netto huur.

10. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	183.817	168.189
Te verrekenen met huurders	-34	1.968
	<u>183.783</u>	<u>170.157</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	-232	-578
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	44	-
	<u>183.595</u>	<u>169.579</u>

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

11. Lasten servicecontracten

Huurdersonderhoud	40.026	41.557
Energie en water	66.859	62.109
Schoonmaakkosten	22.169	20.432
Glasverzekering	3.213	3.474
Zonnepanelen (Wocozon)	5.994	-
Onderhoud groenvoorziening	28.261	32.284
transporteren	<u>166.522</u>	<u>159.856</u>

	2023	2022
	€	€
Transport	166.522	159.856
Overige kosten	25.539	14.310
	<u>192.061</u>	<u>174.166</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.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	204.337	196.006
Toegerekende Afschrijvingen	20.508	20.708
Toegerekende overige organisatiekosten	136.685	170.544
	<u>361.530</u>	<u>387.258</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	257.314	246.840
Sociale lasten	39.826	37.008
Pensioenlasten	30.824	30.908
	<u>327.964</u>	<u>314.756</u>

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

Personeelsleden

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

	<u>2023</u>	<u>2022</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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>22.854</u>	<u>20.708</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u><u>22.854</u></u>	<u><u>20.708</u></u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Toegerekende overige organisatiekosten		
Overige personeelskosten	10.294	10.041
Huisvestingskosten	13.869	15.787
Automatiseringskosten	73.108	75.222
Algemene kosten	36.133	65.878
Overige bedrijfslasten	<u>3.282</u>	<u>3.615</u>
	<u><u>136.684</u></u>	<u><u>170.544</u></u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten-onderhoud	223.960	191.911
Mutatie-onderhoud	218.122	126.303
Planmatig-onderhoud	31.873	144.184
Duurzaamheid (flora en fauna maatregelen)	25.225	11.005
Contractueel onderhoud	368.213	300.966
Projectmatig-onderhoud	169.279	231.909
Toegerekende kosten bedrijfsauto	4.624	-
Toegerekende personeelskosten	<u>106.504</u>	<u>102.442</u>
	<u><u>1.147.800</u></u>	<u><u>1.108.720</u></u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	2.462	2.462
Verhuurderheffing	-	228.237
Belastingen	<u>265.960</u>	<u>259.100</u>
transporteren	268.422	489.799

	2023	2022
	€	€
Transport	268.422	489.799
Verzekeringen	9.287	7.856
Contributie Aedes	4.328	4.111
	<u>282.037</u>	<u>501.766</u>

15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2022: 1 woning). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 72.684,-

Verkoop huurwoningen

Verkoopopbrengst	230.000	175.312
Af: Verkoopkosten	-641	-3.726
Boekwaarde	-144.654	-138.596
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>84.705</u>	<u>32.990</u>

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoedportefeuille in exploitatie	-	-201.260
Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	309.181	162.364
Waardevermindering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.583.561	-
	<u>-2.274.380</u>	<u>-38.896</u>

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Daeb-vastgoed in exploitatie

Afname marktwaarde	-420.018	-390.081
Toename marktwaarde	2.376.650	1.174.454
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.956.632</u>	<u>784.373</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.

	2023	2022
	€	€
18. Opbrengsten overige activiteiten		
Overig	480	4.345
19. Overige organisatiekosten		
Accountantskosten	48.870	46.172
Taxatiekosten t..b.v. Marktwaarde	40.003	36.183
Toegerekende personeelskosten	17.123	16.308
Bijdrage toezicht AW	2.277	2.255
Bestuurskosten	84.279	74.136
Obligoheffing	23.009	8.338
	<u>215.561</u>	<u>183.392</u>
Accountantshonoraria		
Controle op jaarrekening	39.722	37.157
Fiscale werkzaamheden	9.148	9.015
	<u>48.870</u>	<u>46.172</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		
Rente uitgezette middelen	8.285	-
Overige renteopbrengsten	4.976	4.950
	<u>13.261</u>	<u>4.950</u>
21. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente lening kredietinstellingen	-400.848	-415.520
Kosten (her)financiering	-	-195
Rente uitgezette middelen	-	-2.307
Overige rentelasten	-4.613	-375
	<u>-405.461</u>	<u>-418.397</u>

22. Belastingen

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

	2023	2022
	€	€
Acute belastingen lopend jaar	-211.672	-134.163
Mutatie latente belastingen	-	-27.514
corr. acute belastingen voorgaande jaren	3.180	-13.857
	<u>-208.492</u>	<u>-175.534</u>

De acute belastingen betreffen de acute last over het boekjaar 2023 € 211.672.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	831.970	1.633.230
Bijzondere waardeverminderingen	322.293	-745.475
Afschrijvingen	-96.138	-151.869
Tijdelijke verschillen	-89.249	110.056
Overige niet aftrekbare kosten/ Kleinschaligheidsaftrek	2.973	1.644
Onderhoud fiscaal niet te activeren	-99.881	-129.670
Toegerekende rentelasten aan nieuwbouw/boekwaarde verschil verkoop	852	-32.554
Belastbaar bedrag	<u>872.820</u>	<u>685.362</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belasting bate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 25,4% (2022:10,75%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 19% voor de eerste € 200.000,- en 25,8% over het meerdere.

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

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

7 OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldigingsmaximum o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Wonen Wittem. Het voor Wonen Wittem toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 104.000,- (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 2023 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 2023 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 2023			
bedragen x € 1	E. A. Peeters	A.A.R.	Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-voorzitter	Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,28	0,28	
Dienstbetrekking?	ja	ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	25.494	25.734	
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	
<i>Subtotaal</i>	<i>25.494</i>	<i>25.734</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29120	29120	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	25.493,83	25.734	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
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	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23140	23185	
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	
<i>Subtotaal</i>	<i>23140</i>	<i>23185</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28280	23185	
Bezoldiging	23140	23185	

De vaste beloning is per 01-01-2023 verhoogd met 2,9% .

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2023 € 51.228,- (totaal 0,56 fte). Dit is 88% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 58.240,- o.b.v. 0,56 fte.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	H.J.G. Slenter	H.M.G. Hendriks	M. Knops	THG van der Salm
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-30/06	14/11-31/12
Bezoldiging				
	9.236,16	6.157,44	3.078,72	787,05
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.600	10.400	5.157	1.368
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.236,16	6.157,44	3078,72	787,05
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022				
bedragen x € 1	H.J.G. Slenter	H.M.G. Hendriks	M. Knops	
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging ³	7.053	5.129	5.129	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.150	10.100	10.100	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2023 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 2023 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, 14 juni 2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

H.J.G Slenter, Voorzitter

T.H.G. van der Salm, Secretaris

H.M.G. Hendriks, Vicevoorzitter

Mechelen, 14 juni 2024

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