Wonen Wittem

Bestuursverslag 2020

Inhoud

Voorwoord 3
1. ORGANISATIE 4
1.1. Toegelaten instelling 4
1.2. Bestuur 4
1.3. Personeel 5
1.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen 5
2. GOVERNANCE 7
2.1. Governance structuur op hoofdlijnen 7
2.2. Governancecode woningcorporaties 7
2.3. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties 8
2.4. Permanente Educatie (PE) Punten 9
2.5. Belanghebbenden 9
2.6. Integriteit en klokkenluidersregeling 10
3. WONINGWET 2015 11
3.1. Werkdomein en passend toewijzen 11
3.2. Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB 11
3.3. Woonbod en prestatieafspraken 11
3.4. Marktwaarde 12
3.5. Beleidswaarde 14
4. VASTGOED 19
4.1. Woningbezit 19
4.2. Vastgoedsturing 19
4.3. Projecten 20
4.4. Woningverbetering 20
4.5. Onderhoud 21
5. WONEN 25
5.1. Resultaten Aedes benchmark 2020 25
5.2. Leefbaarheid: "bijdragen aan zorg en ontmoeting" 25
5.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO) 25
5.4. Hennepconvenant 26
5.5. Huurprijsbeleid 26
5.6. Mutaties en verhuringen 27
5.7. Leegstand 29
5.8. Toewijzing van woningen 29
6. BEWONERSPARTICIPATIE 30
6.1. Huurdersvereniging 30
6.2. Geschillen 30
7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 31
7.1 Inleiding 31

7.2 Bestuur en toezicht ... 31
7.3 Governance ... 32
7.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2020 ... 32
7.5 Werkgeversrol ... 34
7.6 Klankbordfunctie ... 35
7.7 Over de Raad van Commissarissen ... 35
7.8 Tot slot ... 39
8. FINANCIËN ... 40
8.1. Algemeen ... 40
8.2. Jaarresultaat ... 40
8.3. Ontwikkeling vermogenspositie ... 41
8.4 Financiële continuiteit ... 41
8.5 Treasury ... 44
9. RISICOMANAGEMENT ... 46
9.1. Planning en Control ... 47
9.2. Strategische, tactische en operationele risico's ... 47
9.3. WSW risicobeoordeling ... 49
9.4. Impact Coronapandemie ... 50
9.5. Impact eenmalige huurverlaging en huurbevriezing ... 50
9.6. Vestia ... 53
10. VERKLARING BESTUUR ... 54

Voorwoord

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

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2020. Alles overziende kijken wij met een goed gevoel terug op 2020. Enerzijds vanwege de bereikte resultaten. Anderzijds omdat wij hierin zijn geslaagd binnen de dynamische omgeving waarin wij opereren en de complexe regelgeving waarmee wij te maken hebben.

Wij kijken echter ook richting de toekomst. Ons strategische plan "toekomstbestendig", de daarop gebaseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2021-2030 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 onder druk staat. Dit terwijl investeringen meer dan ooit aan de orde zijn gelet op het woningtekort en de verduurzamingsopgave. Belangrijke oorzaken zijn de fors stijgende exploitatiekosten (lees onderhouds- en beheerlasten), verhuurdersheffing, bouwkosten en vennootschapsbelasting in combinatie met een (verplicht) gematigd huurbeleid. Al met al is duidelijk, dat zonder additionele middelen, woningcorporaties (inclusief Wonen Wittem) noodzakelijkerwijs en continu (wellicht pijnlijke) keuzes moeten maken in de driehoek Betaalbaarheid - Beschikbaarheid - Kwaliteit van het woningbezit. Dit blijkt ook uit de eindrapportage van het onderzoek Opgaven en Middelen van 3 juli 2020 in opdracht van diverse ministeries en AEDES.

Natuurlijk stond 2020 volop in het licht van het Corona-virus dat in december 2019 het eerst de kop opstak in China. In het vorige jaarverslag hebben wij de (financiële) impact van de corona-pandemie op Wonen Wittem als (zeer) beperkt geschat. Dat betekende dat wij geen materiële onzekerheid inzake de continuïteit van Wonen Wittem hierdoor onderkenden. De resultaten over 2020 kennende en onverlet de grote maatschappelijke impact die de corona-pandemie heeft (gehad), is deze inschatting nog steeds van toepassing.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2020 bij Wonen Wittem is bereikt en gebeurde, vindt u in het navolgende jaarverslag. Wij wensen u veel leesplezier toe.

Ir. E.A. Peeters	A.A.R. Zinken
Bestuurder – Voorzitter	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 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, rekening houdend met de covid-19 maatregelen, ook in 2020 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 2019 1e benoeming Bestuur: 28 juni 1995 1e benoeming Voorzitter: 16 maart 2005	01-01-2023	Ex-consultant / manager financiële dienstverlener	-
A.A.R. Zinken RM RT (1969)	Bestuurder Laatste herbenoeming: 1 januari 2020 1e benoeming Bestuur: 1 maart 2012 1e benoeming secretaris: 1 april 2012	01-01-2024	Vestigingsmanager woningmakelaardij	-

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2020

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. 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 2020 € 17.150 (2019: € 16.618) per persoon, bruto per jaar (exclusief gratificaties, onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

1.3. Personeel

In 2020 bestond de vaste personele bezetting uit 4 medewerkers (3,78 FTE).

Functiegroep	Aantal (fte)
Bedrijfsvoering	1 (1)
Financiën & Control	1 (1)
Vastgoed	1 (1)
Bewonerszaken	1 (0,78)
Totaal	**4 (3,78)**

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2020

Ter ondersteuning van de manager bedrijfsvoering en vervanging wegens ziekte van de opzichter had Wonen Wittem in de periode 6 juli tot 1 november 2020 tevens tijdelijk een medewerker /stagiair in dienst.

1.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen

Aedes
Wonen Wittem is aangesloten bij Aedes, de landelijke brancheverenigingen 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 (v/h Gulpen, Vaals en Simpelveld), Van Hier (v/h Voerendaal) 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. In 2019 is door Aedes een nieuw model klachtenreglement voor klachtencommissies opgesteld. De wijzigingen in het voorbeeld-klachtenreglement zijn onder andere een uitbreiding van het begrip klachtencommissie. In plaats van een eigen klachtencommissie kan het ook zijn dat meerdere woningcorporaties één gezamenlijke klachtencommissie hebben. Na bestudering van het meest recente model concluderen we dat de huidige klachtencommissie gebruik kan maken van het nieuwe modelreglement en zijn werkzaamheden kan voortzetten.

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.

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 2020 op hoofdlijnen als volgt.

- Wonen Wittem heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het Bestuur, bestaande uit twee bestuurders, bestuurt de woningstichting en kent conform het Bestuursreglement een portefeuilleverdeling.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het Bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting en geeft het Bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Governancecode woningcorporaties wordt integraal toegepast.
- De governanceprincipes zijn vastgelegd in documenten als de Statuten van de woningstichting, het Reglement van de Raad van Commissarissen, 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. In het najaar van 2019 is door AEDES en de VTW de Governancecode geactualiseerd en vastgelegd als Governancecode woningcorporaties 2020.

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 2020 is daarbij specifiek aandacht besteed aan de navolgende zaken.

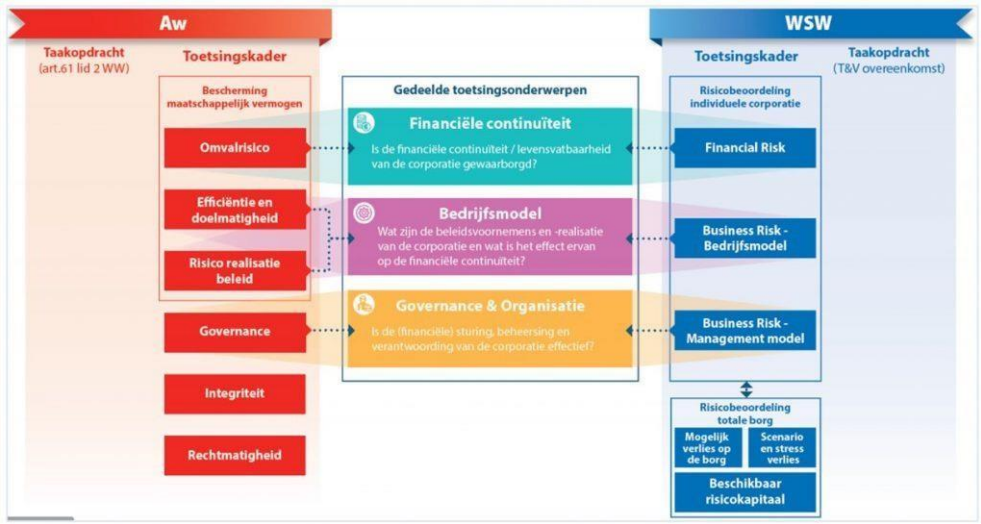
<u>Checklist Governancecode woningcorporaties</u>
In 2020 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de integrale onderschrijving van de Governancecode door Wonen Wittem.

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

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van bestuursleden en de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie tussen commissarissen en de bestuurders en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC heeft, onder externe begeleiding, plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2020. Daarnaast heeft ook het Bestuur in 2020 het eigen functioneren geëvalueerd.

2.3. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties

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



Taken, toetsingskader en gedeelde beoordelingsonderwerpen Aw en WSW

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

De meest recente beoordelingsbrief van de Aw betreft de brief over 2020 gedateerd 24 augustus 2020. In deze beoordelingsbrief constateert de Aw dat de in 2020 uitgevoerde beoordeling géén aanleiding geeft om voor Wonen Wittem een verdiepende beoordeling uit te voeren. Tevens constateert de Aw dat Wonen Wittem bij alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader géén verhoogd risico kent. Daarbij zijn door de Aw de onderdelen *Financiële continuïteit*, *Governance* en *Sturing en beheersing organisatie* in ogenschouw genomen.

Het meest recente rechtmatigheidsoordeel betreft de brief over 2019 gedateerd 30 november 2020. Hierin constateert de Aw dat Wonen Wittem over verslagjaar 2019 voldoet aan alle bepalingen inzake staatssteun, passend toewijzen, huursombenadering, Wet Normering Topinkomens (WNT) en de criteria voor toepassing van het verlichte regime (scheiding DAEB /niet-DAEB). Met betrekking tot de naleving van specifieke wettelijke bepalingen constateert de Aw, op basis van de verstrekte dVi 2019 informatie, dat Wonen Wittem op twee punten blijkbaar niet voldoet aan geldende wettelijke bepalingen. Op basis van deze constatering hebben wij aan de Aw per ommegaande schriftelijke aanvullende informatie verstrekt, waaruit blijkt dat wij

op beide punten wel degelijk voldoen aan geldende wettelijke bepalingen. Op grond van deze extra informatie constateert ook de Aw dat bij beide punten alsnog is voldaan geldende wettelijke bepalingen.

2.4. Permanente Educatie (PE) Punten

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties, gerekend over een periode van drie kalenderjaren, 108 PE punten dienen te behalen. Per 1 januari 2018 is een nieuwe 3-jaarsperiode gestart tot 1 januari 2021. Er gelden voor deze periode geen minimum te behalen punten per jaar.

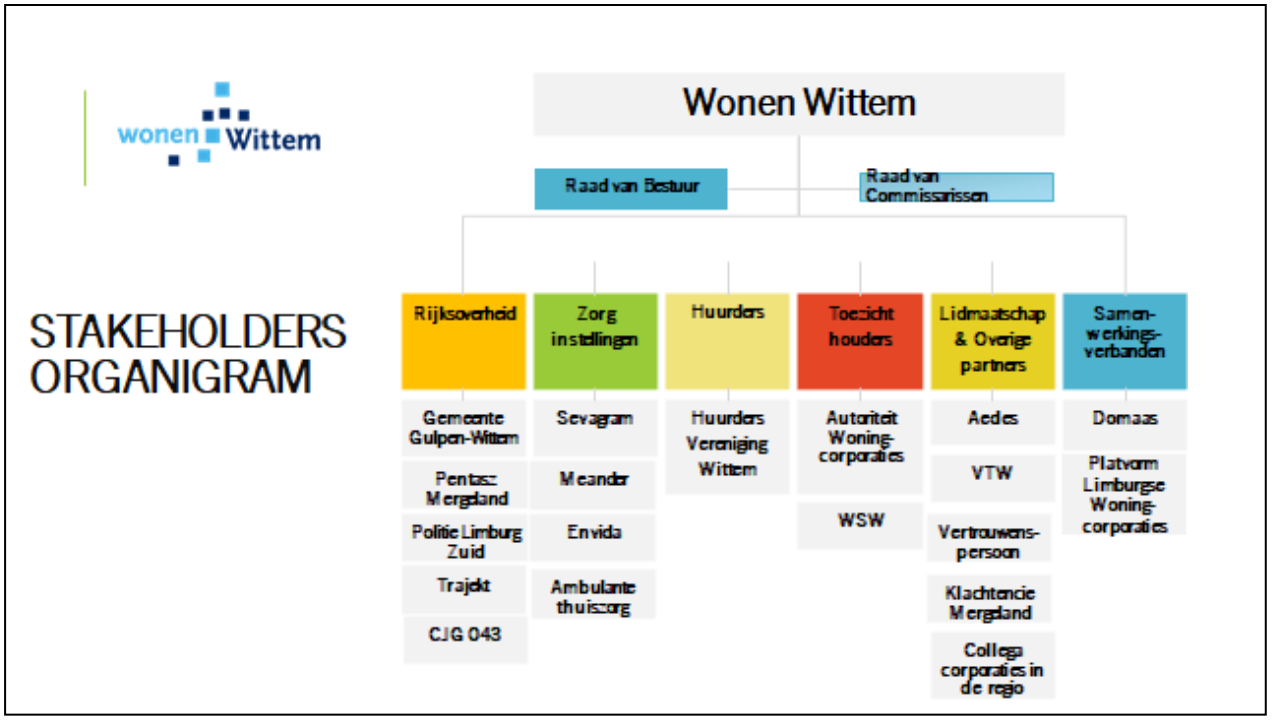
Als “kleine corporatie“ komt Wonen Wittem in aanmerking voor de verlichte PE-plicht. Dit betekent dat de individuele bestuursleden van Wonen Wittem, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in drie jaar dienen te behalen. Voor Wonen Wittem betekent dit feitelijk dat elke bestuurder vanaf januari 2018 tot 1 januari 2021 minimaal 54 PE-punten moet hebben behaald. Aan deze PE-plicht is ultimo 2020 als volgt invullinggegeven.

Naam	PE-punten	Toelichting
Ir. E.A. Peeters	61,0	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	59,5	Verlicht regime van toepassing
Totaal	**120,5**	

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf 1 januari 2018 tot 1 januari 2021

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

In 2020 heeft het Bestuur, ondanks de Coronacrisis en met inachtneming van diverse Corona-maatregelen, toch vier keer overleg kunnen plegen met 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.

Vanwege de Coronacrisis en de coalitiebreuk heeft in 2020 slechts beperkt overleg kunnen plaatsvinden met de gemeente Gulpen-Wittem. Gespreksonderwerpen waren onder andere: de resultaten van de visitatie 2015-2018, het nieuwe strategisch plan 2020-2024, ons woonbod 2020 (passend in de meerjarige prestatieafspraken 2020-2023), de lopende en toekomstige projecten als mede de taakstelling en huisvesting van statushouders.

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

2.6. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officers hebben over het verslagjaar 2020 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitsschendingen.

In het kader van de klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. Als opvolger van de heer mr. S.P. Claessen heeft Wonen Wittem per 1 januari 2020 de heer A.M.M. Meesen als nieuwe vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, A.M.M. Meessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 géén vermoedens van overtreding van interne / of externe regelgeving dan wel vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie van Wonen Wittem zijn gemeld.

3. WONINGWET 2015

3.1. Werkdomein en passend toewijzen



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

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 39.055 (prijspeil 2020). Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

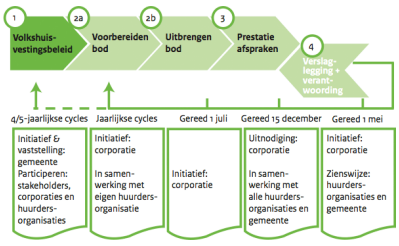
Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2020: € 737,14). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2020: € 619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor meerpersoonshuishoudens).

Ook in 2020 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 volkshuisvestings-beleid. 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 hernieuwde meerjarige prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2020-2023.

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

In het kader van de prestatieafspraken zijn wij verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een ‘woonbod’ uit te brengen. Dit bod omvat een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (activiteitenoverzicht) voor het komende jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. Op basis van dit bod dienen wij, de gemeente en onze huurdersorganisatie te komen tot prestatieafspraken voor het komende jaar. Wij hebben dit bod op 10 juni 2020 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens in juni 2020 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem. Het woonbod dat in juni 2020 is uitgebracht is gerelateerd aan de meerjarige prestatieafspraken 2020-2023.

3.4. Marktwaarde



Vanaf 2016 moeten woningcorporaties het vastgoed in exploitatie verplicht waarderen op marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2020. Net als in 2019 is Wonen Wittem verplicht om hierbij gebruik te maken van de zogenaamde full-variant. De verplichting om de full-variant te gebruiken komt voort uit het feit dat het bezit van Wonen Wittem in een krimpgebied ligt. Bij gebruik van de full-versie dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het reguliere woningbezit, via een volledige taxatie door een externe taxateur te worden gewaardeerd.

Voor het andere (twee derde) deel van het woningbezit is een interne waardering van de corporatie vereist. Als er in de afgelopen drie jaar een volledige taxatie heeft plaatsgevonden van de (deel)portefeuille mag er ook gekozen worden voor een markttechnische update door de taxateur, dit is echter geen verplichting.

Wonen Wittem is in 2018 gestart met het taxeren van een steeds wisselend 1/3 deel van het reguliere woningbezit. Voor de jaarrekening 2020 is dientengevolge het laatste 1/3 deel getaxeerd (inclusief de opgeleverde nieuwbouw in 2020) en is voor het andere 2/3 deel van het vastgoed dat al in 2018 en 2019 is getaxeerd, een markttechnische update door de externe taxateur uitgevoerd. De externe taxateur is aldus betrokken bij de waardering van de gehele woningbezit.

Voorgaande betekent dat de taxatiecyclus voor het reguliere woningbezit zich vanaf 2020 herhaalt cf. onderstaand schema.

Jaarrekening	**Taxatie**	**Aannemelijkheidsverklaring niet getaxeerd deel (vervallen per 1-1-2020)**	
2018	Vastgoed deel 1 (2018)	Ja	
2019	Vastgoed deel 2 (2019)	Ja	
Jaarrekening	**Taxatie**	**Marketingtechnische update niet getaxeerd deel (ingaande 1-1-2020)**	
2020	Vastgoed deel 3 (2020)	Vastgoed deel 1 (2018)	Vastgoed deel 2 (2019)
2021	Vastgoed deel 1 (2018)	Vastgoed deel 2 (2019)	Vastgoed deel 3 (2020)
2022	Vastgoed deel 2 (2019)	Vastgoed deel 3 (2020)	Vastgoed deel 1 (2018)
2023	Vastgoed deel 3 (2020)	Vastgoed deel 1 (2018)	Vastgoed deel 2 (2019)

Taxatiecyclus reguliere woningvoorraad. Als sprake is van nieuwbouw maakt deze altijd deel uit van een eerstvolgende taxatie. Zo is de in 2020 in exploitatie genomen nieuwbouw aan de Prinses Christinastraat te Gulpen, onderdeel van vastgoed deel 3 (2020).

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

In 2020 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 (met in achtneming van nieuwe complexen) ongewijzigd ten opzichte van het verslagjaar 2019.
- 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 2020 met € 3.624.821 gegroeid van € 54.486.981 ultimo 2019 naar een waarde van € 58.111.802 ultimo 2020. Dit betreft een waardegroei van 6,7% in 2020. Deze toename van de marktwaarde in 2020 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 1.118.563 ten gevolge van een mutatie in ons woningbezit, zijnde het in exploitatie nemen van 6 nieuwbouwwoningen in 2020. Anderzijds een autonome toename van het bestaand bezit ad € 2.506.258.

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door een sterk gestegen WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2020) en de daarmee samenhangende (sterke) leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille (6,4% in 2019 en 8,5% in 2020). Dit heeft alles te maken met het feit dat de huizenprijzen, net als in 2018, ook in 2019 sterk zijn gestegen. Behalve door de lage hypotheekrente wordt dit ook veroorzaakt doordat zowel in koop- als huurmarkt de vraag naar (betaalbare) woningen het aanbod nog steeds (sterk) overtreft. Er is sprake van een krappe woningmarkt.

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

Oorzaak	Autonome toename (x € 1.000)	
Mutatie objectgegevens	€ 1.510	Incl. € 1.473 t.g.v. hogere WOZ
Methodische wijzigingen handboek en software	-/- € 591	
Parametersaanpassingen n.a.v. validatie handboek	€ 176	
Parametersaanpassingen t.g.v. marktontwikkelingen	€ 1.411	Incl. € 1040 t.g.v. (stijging) leegwaarde
Totaal autonome toename	€ 2.506	

Specificatie autonome toename marktwaarde in 2020 cf. verschillenanalyse uitgevoerd door Qonsio.

Overigens was in 2019 sprake van fors lagere kosten van instandhoudingsonderhoud in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. 2018. Dit droeg wezenlijk bij aan de autonome groei van de marktwaarde in 2019. Dit effect is in 2020 niet meer van toepassing.

Wonen Wittem	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaarde ultimo 2018	**€ 47.484.472**	**€ 1.351.185**	**€ 48.835.657**
Mutaties bezit: - Nieuwbouw (10 woningen)	€ 1.892.778	-	€ 1.892.778 (+3,9%)
Autonoom	€ 3.776.851	-/- € 18.305	€ 3.758.546 (+7,7%)
Marktwaarde ultimo 2019	**€ 53.154.101**	**€ 1.332.880**	**€ 54.486.981 (+11,6%)**
Mutaties bezit: - Nieuwbouw (6 woningen)	€ 1.118.563	-	€ 1.118.563 (+2,1%)
Autonoom	€ 2.464.076	€ 42.182	€2.506.258 (+4,6%)
Marktwaarde ultimo 2020	**€ 56.736.740**	**€ 1.375.062**	**€ 58.111.802 (+6,7%)**

Verloop van de marktwaarde in 2019 en 2020

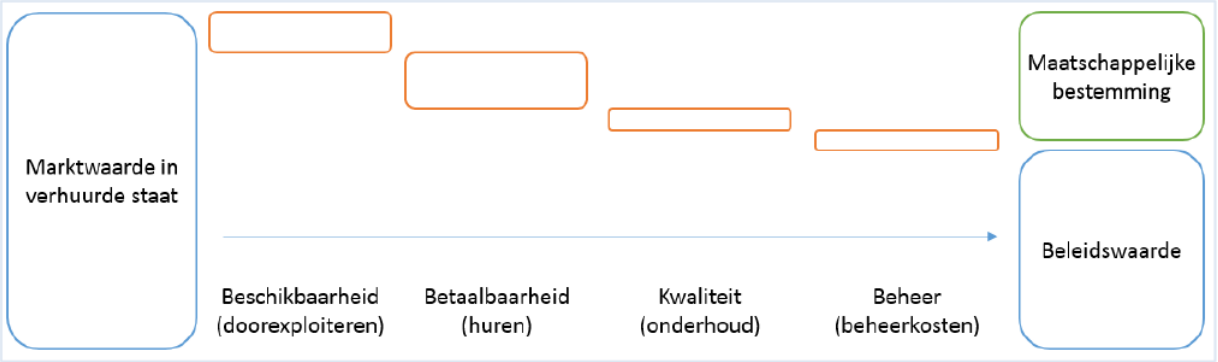
Meer detailinformatie over de ontwikkeling van de marktwaarde in 2020 is opgenomen in de jaarrekening.

3.5. Beleidswaarde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben een nieuw gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld dat met ingang van 1 januari 2019 is ingevoerd. Onderdeel van dit nieuwe beoordelingskader is de introductie van het nieuwe waarde begrip beleidswaarde. De berekende beleidswaarde moet, cf. verplichting in het waarderingshandboek 2020, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2020. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen bij de bepalingen van de beleidswaarde én in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor bepaling van de marktwaarde.

Conform het waarderingshandboek 2020 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 'doorexploitatie' scenario gehanteerd (in plaats van de hoogste waarde van het 'doorexploitatie' scenario respectievelijk het 'uitpond' scenario).
- Betaalbaarheid. De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur.
- 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 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 2020.

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbeklemming)

De marktwaarde onderkent niet dat Wonen Wittem omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom in beginsel dus kiest voor doorexploitatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat is het daar en tegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexploitatie). Ultimo 2020 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Wittem € 7.570.268 (ultimo 2019: € 8.895.310).

De marktwaarde onderkent ook niet dat Wonen Wittem omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt. Ultimo 2020 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Wittem € 15.974.879 (ultimo 2019: € 14.787.212).

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

- Door Etil uitgevoerde onderzoeken naar de woningmarktkenmerken in de gemeente Gulpen-Wittem. Deze onderzoeken laten duidelijk zien dat er (zelfs bij de destijds nog veronderstelde sterkere krimp) er behoefte is aan additionele sociale huurwoningen.
- De in 2016 vastgestelde structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Deze visie geeft aan dat nog steeds sprake is van een stijgende vraag naar goedkope en middel dure huurwoningen.
- De lokale woonvisie van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld in 2018.
- Zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem.
- De behoefte aan betaalbare huurwoningen door o.a. de groei van het aantal kleine huishoudens en de woonbehoefte onder jongeren, statushouders en bijzondere doelgroepen.
- Het aantal inschrijvingen op vrijkomende woningen in ons woningbezit.

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

- Onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 39.055 (prijspeil 2020).
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2020).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën. Laatstelijk zijn deze bestuurlijk geëvalueerd en vastgesteld op 7 en 14 oktober 2020.

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt 'doorexploitatie bij mutatie' leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2020 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Wittem € 4.116.892 (ultimo 2019: € 2.746.452).

Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning laten de Aedes benchmarken 2020 en 2019 (over 2018 en 2019) overigens zien dat deze kosten meerjarig bij Wonen Wittem in lijn liggen met het sectorgemiddelde. Deze beide bedragen liggen hoger dan de waardering op marktwaarde bij het scenario "doorexploiteren" gemiddeld veronderstelt (2019: € 1.023 tot € 1.624 per MGW en € 1.155 tot € 1.825 per EGW cq. 2020: 1.091 tot 1.761 per MGW en 1.259 tot 1.928 per EGW).

Jaar (Aedes benchmark en handboek marktwaardering)	**Wonen Wittem** (Cf. Aedes Benchmark inclusief verbeteren)	**Sectorgemiddelde** (Cf. Aedes benchmark inclusief verbeteren)	**Marktwaarde** (cf. handboek marktwaardering: scenario doorexploiteren)
2019	2.283 (over 2018)	2.280 (over 2018)	1.023 tot 1.825
2020	2.165 (over 2019)	2.465 (over 2019)	1.091 tot 1.928

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

Woningcorporaties kennen veel regelgeving en spelregels die zorgen voor een hoge administratieve lasten druk 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. Ultimo 2020 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 6.882.117 (ultimo 2019: € 6.154.330).

Einde 2015 hebben wij tot maatregelen besloten die de laatste jaren hebben geleid tot diverse (structurele) besparingen op de netto bedrijfslasten. Onderstaand overzicht laat zien dat ten opzichte van 2015 sprake is van een duidelijke vermindering van onze netto bedrijfslasten conform de systematiek van de AEDES benchmark. 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. Dit uit zich ook in een zekere mate van stabilisering van de netto bedrijfslasten in de laatste jaren.

Jaar	Netto bedrijfslasten (per vhe)	Vhe (cf definitie benchmark)
2015	€ 1.493	460
2016	€ 1.172	460
2017	€ 1.096	460
2018	€ 1.129	459
2019	€ 1.117	469

Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Beleidswaarde ultimo 2020

Rekening houdend met voorgaande afslagen is de beleidswaarde van Wonen Wittem ultimo 2020 gelijk aan € 23.567.646 ofwel € 58.111.802 (marktwaarde) - € 7.570.268 (afslag beschikbaarheid) - € 15.974.879 (afslag betaalbaarheid) - € 4.116.892 (afslag kwaliteit) - € 6.882.117 (afslag beheer).

Wonen Wittem	Ultimo 2020	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Marktwaarde (A)	€ 58.111.802	€ 54.486.981	€ 48.835.658
Beschikbaarheid	-/- € 7.570.268	-/- € 8.895.310	-/- € 11.245.134
Betaalbaarheid	-/- € 15.974.879	-/- € 14.787.212	-/- € 7.228.682
Kwaliteit	-/- € 4.116.892	-/- € 2.746.452	-/- € 2.488.195
Beheer	-/- € 6.882.117	-/- € 6.154.330	-/- € 7.417.366
Beleidswaarde (B)	€ 23.567.646	€ 21.903.678	€ 20.456.281
B/A	40,6%	40,2%	41,9%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2018-2020

Kwaliteitsslag beleidswaarde (‘memo onderhoud, verbetering en beheer’)

Op sectorniveau (gemiddeld over alle corporaties) laat de uitvraag door het WSW van de beleidswaarde per ultimo 2017 zien dat de beleidswaarde en bedrijfswaarde qua waarde elkaar niet veel ontlopen. Dit beeld wordt echter anders als men kijkt naar de individuele corporaties. In veel gevallen blijkt de beleidswaarde fors af te wijken van de bedrijfswaarde. Het WSW constateert in haar brief van 7 februari 2019 dat deze verschillen tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde bij individuele corporaties waarschijnlijk verklaarbaar zijn door de verschillende uitgangspunten en definities die corporaties hanteren t.a.v. streefhuren, onderhoud, beheertaken en discontovoet. Verschillen in definities hebben een aanzienlijke impact op de beleidswaarde.

In dat kader hebben het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Aw en het WSW begin juli 2019 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. Inmiddels zijn deze definities ook opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RitV) en vanaf 2019 in het handboek Marktwaardering. Wonen Wittem heeft bij de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2019 en opvolgende jaren nadrukkelijk rekening gehouden met deze aangescherpte definities voor onderhoud en beheer. In het kader van de

financiële Meerjarenbegroting 2021-2030 is daartoe ook een apart memo opgesteld dat gedeeld is met de controlerende accountant.

Verloop beleidswaarde in 2020
De beleidswaarde vormt via de LTV en de solvabiliteit een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Beide partijen hebben in april 2020 de sectornorm voor de LTV en de solvabiliteit definitief vastgesteld op maximaal 85% voor de LTV (DAEB-bezit, was 75% tot en met 2019) en minimaal 15% voor de solvabiliteit (DAEB-bezit, was 20% tot en met 2019).

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 2020	Ultimo 2019	Verschil (2020-2019)
Marktwaarde (A)	€ 58.111.802	€ 54.486.981	€ 3.624.821
Beschikbaarheid	-/- € 7.570.268	-/- € 8.895.310	€ 1.325.042
Betaalbaarheid	-/- € 15.974.879	-/- € 14.787.212	-/- € 1.187.667
Kwaliteit	-/- € 4.116.892	-/- € 2.746.452	-/- € 1.370.440
Beheer	-/- € 6.882.117	-/- € 6.154.330	-/- € 727.787
Totale afslag (B)	-/- € 34.544.156	-/- € 32.583.304	-/- € 1.960.852
Beleidswaarde (C=A-B)	€ 23.567.646	€ 21.903.678	€ 1.663.968
C/A	40,6%	40,2%	0,4%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2020 versus ultimo 2019

De beleidswaarde is in 2020 met € 1.663.968 gegroeid van € 21.903.678 ultimo 2019 naar een waarde van € 23.567.646 ultimo 2020. Deze toename van de beleidswaarde in 2020 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 3.624.821 ten gevolge van een toegenomen marktwaarde (zie 4.4) en anderzijds een afname met € 1.960.852 veroorzaakt door een hogere totaalafslag samenhangend met corporatie specifiek beleid.

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

- Bij de 6 nieuwbouwwoningen die in 2020 in exploitatie zijn genomen, horen ook nieuwe afslagen ter grootte van € 598.254 die in 2019 niet van toepassing waren.
- Voor de bepaling van de beleidswaarde is in 2020, net als in 2019, uitgegaan van aangescherpte definities onderhoud en beheer zoals deze zijn vastgelegd in het handboek. De meest recente meerjaren (onderhoud) begroting 2021-2030 gebruikt bij de beleidswaardebepaling ultimo 2020 kent enkele wijzigingen t.o.v. de voorgaande meerjarenbegroting 2020-2029 gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2019. Een belangrijke wijziging is de opname van extra investeringen in duurzaamheid, casco en inbouwpakketten conform het investeringsprogramma DCI (zie paragraaf 4.5.4). De daarbij behorende extra uitgaven voor casco en inbouwpakketten (badkamer, keuken, toilet) vormen extra onderhoudsuitgaven en dragen dus bij aan een verhoging van de onderhoudsnorm c.q. afslag voor kwaliteit. Ten opzichte van de begroting 2020-2029 is de onderhoudsnorm per VHE toegenomen van € 1.728 (prijspeil 2020, begroting 2020-2029) naar € 1.933 (prijspeil 2021, begroting 2021-2031). Overigens is bij de bepaling van de onderhoudsnorm (zekerheidshalve) 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. Diverse andere wijzigingen in de begroting 2021-2030 hebben bijgedragen aan een (geringe) verhoging van de afslag voor beheer.

- Rekening houdend met voorgaande 2 effecten resteert een verschil uit hoofde van een lagere afslag voor beschikbaarheid in 2020 en een hogere afslag voor betaalbaarheid in 2020.
- De lagere afslag voor beschikbaarheid (lees doorexploiteren in plaats van uitponden) is de optelsom van diverse factoren.
  a. -/- € 2.506.258: hogere afslag door initieel hogere marktwaarde t.g.v. autonome groei (zie 3.4 marktwaarde);
  b. + € 1.658.966: lagere afslag doordat in het doorexploiteerscenario hogere marktconforme huren gelden t.o.v. 2019;
  c. -/- € 644.050: hogere afslag doordat in het doorexploiteerscenario (iets) hogere onderhoudsnormen gelden t.o.v. 2019;
  d. -/- € 93.168: hogere afslag t.o.v. 2019 door diverse andere componenten;
  e. + € 3.262.899: lagere afslag veroorzaakt door een hogere eindwaarde in het doorexploiteerscenario t.o.v. 2019 ten gevolge van b., c. en d. (bedragen bij b. t/m d. betreffen sec de eerste 15 jaar).

  Per saldo leiden bovenstaande bedragen tot een 1.678.389 lagere afslag voor beschikbaarheid in 2020.
- De hogere afslag voor betaalbaarheid (lees corporatie specifieke sociale huren i.p.v. markthuren) komt grotendeels doordat de werkelijke ontwikkeling van de corporatie specifieke sociale huren en streefhuren in 2020 (verder) achterblijven bij de verhoogde markthuren en verwachte stijgingen hiervan in het waarderingshandboek 2020 t.o.v. het waarderingshandboek 2019.

Wonen Wittem	**Verschil afslagen (2020 - 2019)**	**Oorzaak**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 1.325.042	
- Nieuwbouw - Overig: initieel hogere MW (-/-), hogere marktconforme huren (+) en onderhoudsnormen (-/-) en hogere eindwaarde (+)		-/- € 353.347 € 1.678.389
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 1.187.667	
- Nieuwbouw - Overig: achterblijvende corporatie specifieke actuele en streefhuren		-/- € 118.933 -/- € 1.068.734
Kwaliteit en Beheer	-/- € 2.098.227	
- Nieuwbouw - Overig: aanpassingen MJB (vooral m.b.t. onderhoud)		-/- € 125.974 -/- € 1.972.253
Subtotaal afslagen	*-/- € 1.960.852*	
- Nieuwbouw - Overig		-/- € 598.254 -/- € 1.362.598

Verklaring verschillende afslagen op de marktwaarde in 2020 en 2019

Verloop beleidswaarde in de jaren 2021-2030

In het hoofdstuk Financiën is de ontwikkeling van de beleidswaarde gedurende de jaren 2021 tot en met 2030 opgenomen.

4. VASTGOED

4.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2020 in totaal 465 sociale huurwoningen in haar bezit (ultimo 2019: 459). 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 2020 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG / MOG). Ten opzichte van 2019 zijn 6 nieuwe appartementen aan de Prinses Christinastraat te Gulpen toegevoegd aan de woningportefeuille. In 2020 zijn geen woningen verkocht.

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

Aantallen	465	100%
EGW *(eengezinswoning)*	227	49%
EGW-0 *(eengezinswoning levensloopbestendig)*	84	18%
MGW+ *(meergezinswoning met lift)*	97	21%
MGW- *(meergezinswoning zonder lift)*	57	12%

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2020, excl. zorgvastgoed en MOG.

Huurprijssegment		465	100%
Goedkoop	≤ € 432,51	15	3%
Betaalbaar laag	> € 432,51 en ≤ € 619,01	290	63%
Betaalbaar hoog	> € 619,01 en ≤ € 663,40	78	17%
Dure huur tot HT	> € 663,40 en ≤ € 737,14	82	17%
Vrije huur > HT	> € 737,14	0	0%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2020, excl. ZOG/MOG).

4.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In 2019 hebben wij ons strategisch plan geactualiseerd en, met een horizon tot 2024, opnieuw vastgesteld (Strategisch Plan “Toekomstbestendig”). Indachtig dit strategisch plan hebben wij, net als voorgaande jaren, ook in 2020 kritisch gekeken naar onze vigerende wensportefeuille, waarbij de door ons gewenste huurprijssegmentering ongewijzigd is gebleven.

Vanaf 2017 werkt Wonen Wittem 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 2020 zijn de complexstrategieën en factsheets op complexniveau 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 2020 een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2021-2030. 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

6 nieuwe sociale huurappartementen in exploitatie genomen

In 2018 heeft Wonen Wittem het voormalige BB-gebouw aan de Prinses Christinastraat te Gulpen aangekocht met als doel het bestaande kantoorpand te herstructureren naar 6 sociale huurappartementen. In september 2019 is gestart met de uitvoering. De 6 appartementen zijn in juni 2020 in exploitatie genomen.

2 seniorenwoningen In der Bend te Eys

Op 30 november 2018 heeft de gemeente besloten van het Pendile-terrein te Eys van Wonen Wittem te kopen. Daaraan gekoppeld is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 2 seniorenwoningen gelegen aan In der Bend te Eys. De afwikkeling van de verkoop van het Pendile-terrein heeft langer geduurd dan gepland. Dit is veroorzaakt doordat het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de 2 senioren woningen in Eys lang duurde en randvoorwaarde was voor verkoop van het Pendile terrein. Met het verkrijgen van de omgevingsvergunning op 14 januari 2020 voor deze woningen, heeft op 5 februari 2020, ook de formele overdracht van het Pendile terrein naar de gemeente plaatsgevonden.
De nieuwbouw van de 2 seniorenwoningen is (met zekerstelling van behoud van de verleende omgevingsvergunning) voorlopig ON HOLD gezet. Dit in afwachting van verdere ontwikkelingen met betrekking tot de geplande herinrichting van het aangrenzend gebied rondom de basisschool te Eys. Concrete uitkomsten over de herinrichting worden pas in 2022 verwacht.

Investeringsprogramma DCI

In 2020 heeft formele besluitvorming plaatsgevonden over een meerjarig investeringsprogramma 2021-2035/2040 met betrekking tot:

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

Voor meer informatie over dit investeringsprogramma wordt verwezen naar de paragraaf 4.5.4.

4.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2020 zijn geen geriefsverbeteringen aangebracht, zoals het aanbrengen van 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 (zie paragraaf 4.5.4). De hieruit naar voorgekomen geriefsverbeteringen (badkamer, keuken, toilet en verduurzamingsmaatregelen) zullen vanaf 2021 worden doorgevoerd en zijn als zodanig ook opgenomen in de meerjarige begroting 2021 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 2020 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. De netto onderhoudskosten zijn in 2020 hoger dan begroot. In de navolgende tabel staan de onderhoudskosten per soort versus de begroting vermeld (x € 1.000).

Soort onderhoud	Begroting (a)	Kosten (b)	Verschil (b-a)
Klachtenonderhoud	144	174	30
Mutatieonderhoud	94	112	18
Planmatig onderhoud (totaal):	**371**	**337**	-34
- onderhoudscontracten	305	273	-32
- planmatig	66	64	-2
Duurzaamheid	20	26	6
Projectmatig onderhoud	100	107	7
Totaal onderhoud*	**729**	**756**	27
Toegerekende kosten**	108	115	7
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	**837**	**871**	34

Onderhoudskosten 2020
** De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van eventueel te activeren onderhoud en servicekosten (€ 45.000).*
*** In het boekjaar zijn personeelslasten (direct, indirect en overhead) die onder de personeelslasten zijn verantwoord en betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten toegerekend aan de onderhoudskosten.*

Klachtenonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 144.000 voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 174.000. Deze overschrijding is grotendeels toe te wijzen aan een te laag begroot bedrag. De kosten zijn begroot op basis van een 3-jaars gemiddelde. In werkelijkheid kan het aantal klachtmeldingen en de daaraan verbonden kosten per jaar afwijken. Dit jaar was er een toename in het aantal meldingen van o.a. lekkages en de daarbij behorende onderzoeken.

Mutatieonderhoud

De totale mutatiekosten, betreffende 34 mutaties in 2020, bedroegen € 112.000,- en zijn € 18.000,- hoger dan het begrote bedrag. De gemiddelde mutatiekosten per mutatie in het verslagjaar waren € 3.323,- ten opzichte van € 2.730 bij 26 mutaties in 2019. De toename van het aantal mutaties van 30% ten opzichte van 2019 zorgt logischerwijs ook voor extra uitgaven. Daarnaast zijn de mutatiekosten o.a. afhankelijk van het bouwjaar van de interne kwaliteit van de gemuteerde woningen.

Onderhoudscontracten

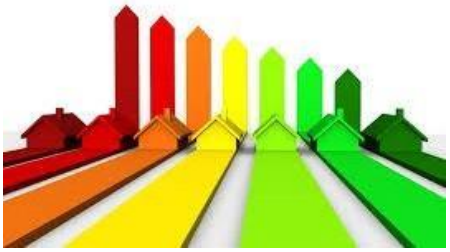
Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud en afhandeling van storingen. Denk hierbij aan de RGS contracten met betrekking tot schilderwerk en installaties alsmede onderhoud aan liften, deurdrangers en dakgoten. In de begroting was een bedrag van € 305.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 273.000,- en liggen iets lager dan begroot. Dit komt grotendeels door het niet uitvoeren van onderhoud o.a. schoonmaakwerkzaamheden aan zonnepanelen.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)
Elk jaar wordt gekeken voor welke woningen onderhoud staat gepland. Dit omvat werkzaamheden welke redelijk goed voorspeld kunnen worden. De kosten voor het planmatig onderhoud liggen in lijn met de begroting en bedragen € 64.000,- tegen een begroot bedrag van € 66.000,-.

Projectmatig onderhoud
In de begroting 2020 was, € 100.000,- opgenomen voor projectmatig onderhoud. Het begrote bedrag is een inschatting op basis van vraaggestuurd onderhoud. De werkzaamheden bestonden o.a. uit het renoveren van keukens, badkamers, toiletten, waterleidingen en MV-installaties. Het resultaat is met € 107.000,- iets hoger dan begroot.

4.5.2. Huurdersonderhoudsabonnement
Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud voor € 6 per maand. De kosten in 2020 bedragen € 31.285,- en de opbrengsten van het huurdersabonnement waren € 27.750. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve € 3.500 negatief. Gemiddeld waren in het verslagjaar 390 huurders geabonneerd (2019: 380). Uitgangspunt is een kostendekkende exploitatie. Derhalve is met ingang van 1 april 2021 voor het eerst sinds 2016 het abonnementsbedrag aangepast naar € 7,- per maand.

4.5.3. Verduurzaming



Woningcorporaties hebben een omvangrijke opdracht in het kader van het verduurzamen van het woningbezit. Woningcorporaties hebben afgesproken dat hun woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal moet zijn. Daarbinnen is het streven dat de woningvoorraad energielabel B heeft in 2021 en energielabel A in 2030. Daarnaast zijn investeringen nodig om woningen uiteindelijk in 2050 geheel aardgasloos te maken.

We hebben in 2019 een nieuw duurzaamheidsbeleid vastgesteld met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“. De daarin verwoorde eindbestemming van onze nieuwe duurzaamheidsreis naar 2050 is helder: “Wonen Wittem realiseert haar duurzaamheiddoelen 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.

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

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

De duurzaamheidsroute en mijlpalen van Wonen Wittem

In 2020 zijn met betrekking tot verduurzaming de volgende stappen gezet.

- In 2020 is het uitvoerig onderzoek afgerond dat per complex (financieel) inzichtelijk maakt welke concrete verduurzamingsmaatregelen exact benodigd zijn.
- Uitgaande van de resultaten van dit onderzoek is in 2020 bepaald in welk tempo, welke concrete verduurzamingsmaatregelen per complex uitgevoerd gaan worden. Zulks met inachtneming van de beschikbare interne en externe financieringsmiddelen en passend binnen het duurzaamheidsbeleid van Wonen Wittem. Dit maatregelenpakket uitgezet in de tijd vanaf 2021 tot en met 2035 (hierna aan te duiden als de energiekalender 2021-2035) is toegevoegd aan het eerder vastgestelde duurzaamheidsbeleid en de hiervoor benodigde geldmiddelen zijn opgenomen in financiële meerjarenbegroting 2021-2030.
- De verduurzamingsmaatregelen gedurende de periode 2021 tot en met 2035 maken onderdeel uit van een breder investeringsprogramma DCI (zie de hierna volgende paragraaf) omdat geplande verduurzamingsmaatregelen vaak (beter) gecombineerd kunnen (moeten) worden met andere noodzakelijke investeringen.

4.5.4. Investeringsprogramma DCI

In 2020 heeft formele besluitvorming plaatsgevonden over een meerjarig investeringsprogramma 2021-2035/2040 met betrekking tot:

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

Ingegeven door de noodzaak van verdere verduurzaming van ons woningbezit heeft in 2020 een uitgebreide, representatieve opname van ons woningbezit plaatsgevonden. Hoewel de opname primair was bedoeld voor het in kaart brengen van te nemen duurzaamheidsmaatregelen, is bij de opname tegelijkertijd ook gekeken naar de staat van en te nemen maatregelen met betrekking tot casco (met name dak) en inbouwpakketten gerelateerd aan keuken, badkamer en toilet. Deze representatieve opname is medio mei 2020 afgerond. Op basis van deze opname is vervolgens voor ons hele woningbezit een voorlopige routekaart opgesteld onder vermelding van soort maatregelen, uitvoeringshorizon en geschatte kosten. Deze routekaart is vervolgens in juni/juli 2020 afgezet tegenover de beschikbare middelen, hetgeen heeft geresulteerd in een uitgangspunten notitie welke in augustus 2020 door de RvC is goedgekeurd. Deze uitgangspunten zijn vervolgens verwerkt in de meerjarige onderhoudsbegroting 2021 e.v. alsmede de financiële meerjarenbegroting 2021 e.v. Hiermee voorzien deze begrotingen in uitgebreide DCI investeringen/uitgaven gedurende de jaren 2021-2035/2040.

Einde 2020 is vervolgens de aanbesteding gestart voor alle DCI werkzaamheden gedurende de eerste 5 jaren (2021-2025). De aanbesteding heeft eind december 2020 plaatsgevonden. De daarbij behorende bouwteamovereenkomst is inmiddels door partijen getekend. Op basis van deze overeenkomst en de nog uit te voeren warme opnames is de verwachting dat in mei 2021 de aanneemovereenkomst kan worden getekend en alle voor 2021 geplande werkzaamheden, daadwerkelijk in dat jaar kunnen worden uitgevoerd.

5. WONEN

5.1. Resultaten Aedes benchmark 2020



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. Wij zijn dan ook blij dat Wonen Wittem bij de Aedes benchmark 2020, net als vorig jaar, een A-score kent voor het prestatieveld Huurdersoordeel.

Prestatieveld Huurdersoordeel	Wonen Wittem	Gemiddelde sector
A1. Nieuwe huurders	8,3	7,7
A2. Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,7
A3. Vertrokken huurders	7,3	7,5

De cijfers van Wonen Wittem en het corporatiegemiddelde voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark 2020.

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. De beoordeling op dit prestatieveld is met een score “C“ gelijk aan het resultaat van de vorige Aedes benchmark 2019. Daarbij is wel interessant te vermelden dat wij cf. de AEDES Benchmark 2020 (over boekjaar 2019) het verschil met de gemiddelde netto beïnvloedbare bedrijfslasten van alle corporaties hebben verkleind van € 344 per VHE in boekjaar 2018 naar € 289 per VHE in boekjaar 2019.

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 € 13.700.

5.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

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

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

In 2020 zijn 3 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest.

5.4. Hennepconvenant

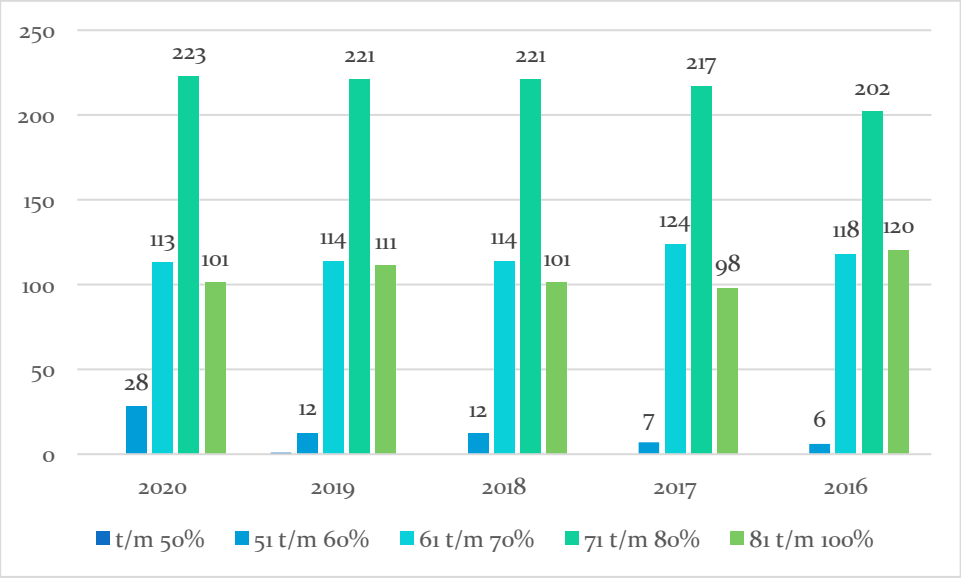
Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2020 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2020 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepteelt gehad.

5.5. Huurprijsbeleid

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

Huurstijging

De maximaal toegestane huursomstijging in 2020 bedroeg 2,6% (=inflatie 2019). Wonen Wittem maakt in 2020 geen gebruik van de mogelijkheid om, binnen de afspraken in het sociaal huurakkoord en daarvoor geldende voorwaarden, een extra bandbreedte van 1% af te spreken bovenop de huursomstijging. Ook maakt Wonen Wittem geen gebruik van de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor het boekjaar 2020 was in de financiële begroting van Wonen Wittem rekening gehouden met een huursomstijging van 2,59 % (o.b.v. een sec inflatievolgende huurbeleid en een ingerekende huurharmonisatie). Uiteindelijk is per 1 juli 2020 een gemiddelde huurstijging van 2,55% gerealiseerd. Deze is iets lager dan de begroting. Dit komt doordat bij enkele woningen de huur per 1 juli 2020 is gemaximeerd op of zelfs verlaagd is naar de voor die woningen bepaalde betaalbaarheidsgrens van € 432,52 (goedkoop), € 619,01 (betaalbaar laag) of € 663,40 (betaalbaar hoog). Dit is ingegeven door de gewenste huurprijssegmentering cf. onze wensportefeuille 2016-2026.
Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur per 1 juli 2020 bedroeg 73,4% (73,1% in 2019).



Aantal woningen per jaar (2016 – 2020) als percentage van de max. redelijke huur

5.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2020 bedroeg 34 stuks (2019: 26 stuks). Daarnaast zijn in het boekjaar 6 nieuwbouw appartementen toegewezen (2019: 10 stuks). Het totaal aantal verhuringen in 2020 bedraagt dus 40 stuks. In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen (inclusief nieuwbouw) weergegeven.

Toewijzingen	2020	2019	2018	2017	2016
Aanbodmodel	35	32	33	35	39
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	2	1	2	3	0
Urgentie	3	3	3	4	1
Herhuisvesting	0	0	1	2	0
Totaal	**40**	**36**	**39**	**44**	**40**

Verhuringen 2016-2020

Bij nieuwe verhuringen dient conform geldende regelgeving ten minste 80% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 39.055 (prijspeil 2020). Van de overige 20% van de sociale huurwoningen kan, conform de vigerende prestatieafspraken 2020-2023, maximaal 15% worden toegewezen aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot € 43.574 (prijspeil 2020) en maximaal 10% heeft een vrije toewijzingsruimte. Van de 40 verhuurde woningen in 2020 zijn 34 woningen verhuurd aan huishoudinkomens tot en met € 39.055.

Overzicht toewijzingen			
Min 80%	≤ € 39.055	34	85,00%
Max 15%	≤ €43.574	4	10,00%
Max 10%	> €43.574	2	5,00%
Totaal		**40**	**100%**

Overzicht toewijzingen 2020

Van de toewijzingen aan huishoudens tot maximaal € 39.055 (34 stuks) kan in het verslagjaar 91,2% (31 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 8,8% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 31 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Wittem aan de vereisten vanuit het overheidsbeleid passend toewijzen.

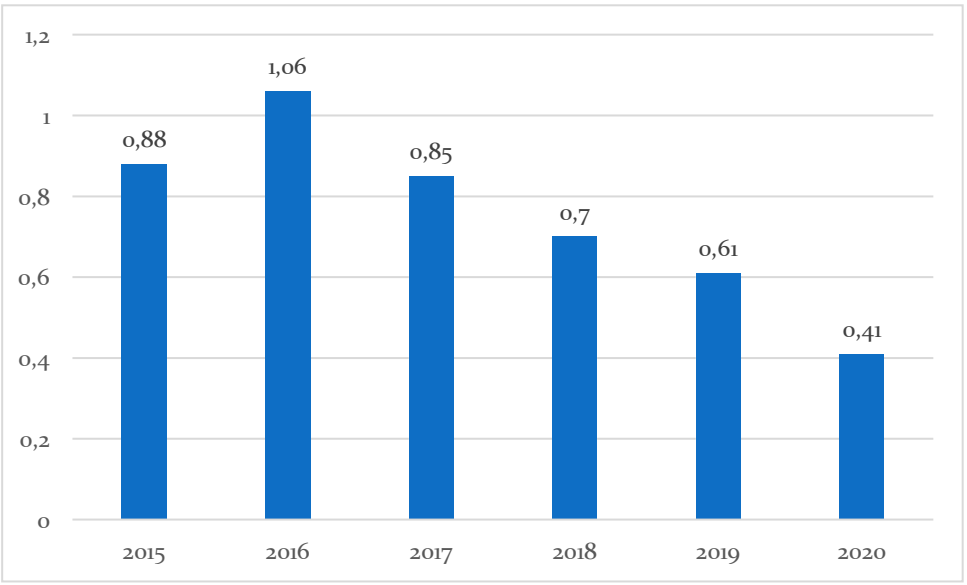
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Passend Toewijzen 2020									
Huishoudinkomen per jaar	Recht op huurtoeslag	Max. kale huurprijs (huurgrens)				Totaal	Passend	Niet Passend	Buiten 95%-norm
		≤ € 432,51	≤ € 619,01	≤ € 663,40	≤ € 737,14				
Onder de AOW-grens									
Aantal eenpersoonshuishoudens									
≤ € 23.225	√	2	5			7	7	0	
> € 23.225		3	4		2	9			9
Aantal tweepersoonshuishoudens									
≤ € 31.550	√	1	4			5	5	0	
> € 31.550			1	2	3	6			6
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)									
≤ € 31.550	√	1	3	1		5	5	0	
> € 31.550					1	1			1
Boven de AOW-grens									
Aantal eenpersoonshuishoudens									
≤ € 23.175	√		2			2	2	0	
> € 23.175						0			0
Aantal tweepersoonshuishoudens*									
≤ € 31.475	√		2			2	2	0	
> € 31.475			2		1	3			3
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)*									
≤ € 31.475	√					0	0	0	
> € 31.475						0			0
Totaal		**7**	**23**	**3**	**7**	**40**	21	0	19
*	*Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2020 is dit 66 jaar en 4 maanden.*							**100%**	**Passend toegew**

Overzicht verhuringen 2020

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2020 (19 stuks) gedaald ten opzichte van 2019 (23 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2020 is ondanks de coronapandemie verder afgenomen en bedraagt € 15.897 ten opzichte van € 20.795 in 2019.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2015-2020)

Het incassobeleid is erop gericht om de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Als norm voor de huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2020 bedroeg de huurachterstand 0,41%.

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2020
Per 31 december 2020 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders € 5.733 (2 dossiers). De twee dossiers zijn beide ondergebracht bij de deurwaarder. Bij één dossier is via de deurwaarder een regeling getroffen en het andere dossier is toegelaten tot de WSNP.

Statushouders
In het verslagjaar zijn twee woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Op deze wijze heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 8 statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem.

5.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2020 is € 7.474. De huurderving als gevolg van leegstand is nagenoeg geheel toe te rekenen aan noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden welke zijn uitgevoerd tijdens de mutatie-periode van woningen.

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 2020 zijn 920 mensen (2019: 850) ingeschreven voor de 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 2020 (in aangepaste vorm) vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Normaliter is een bestuursafvaardiging ook aanwezig bij de jaarlijkse ledenvergadering van de huurdersvereniging. Door de maatregelen rondom de Coronacrisis heeft deze vergadering in 2020 helaas niet kunnen plaatsvinden.

In de overlegvergaderingen zijn o.a. aan de orde geweest:
- jaarrekening en –verslag 2020;
- huurverhoging per 1 juli 2020;
- onderhoudsplanning 2020;
- bod op Woonvisie 2021 e.v.;
- meerjarig Huurbeleid;
- (meerjaren) begroting 2021 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten;
- investeringsprogramma DCI;
- terugblik 2020 en vooruitblik 2021.

6.2. Geschillen

Huurcommissie
In 2020 is één zaak betreffende de hoogte van de huurprijs in relatie tot de staat van het onderhoud van de woning aangekaart bij de huurcommissie. De huurcommissie heeft het verzoek inzake het verlagen van de huurprijs nog niet in behandeling genomen.

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 20 mei 2020 verslag uitgebracht over 2019. In 2019 is aangaande Wonen Wittem géén klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

In 2020 is aangaande Wonen Wittem één klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie. De klachtencommissie heeft einde 2020 aan Wonen Wittem geadviseerd ter plaatse nader onderzoek te verrichten en op basis van dit onderzoek al dan niet een hernieuwd besluit te nemen inzake de klacht. Dit nader onderzoek heeft in Q1 van 2021 plaatsgevonden. Het dossier is in goed onderling overleg met alle betrokken gesloten.

Coulanceregeling
In 2020 is de coulanceregeling niet toegepast.

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden in 2020.

Laten we beginnen met te vermelden dat 2020 een bijzonder jaar is geweest toen de wereld werd opgeschrikt door een heftig virus genaamd Covid-19. Een virus dat ons nog steeds in de greep houdt en impact heeft op de samenleving. Wonen Wittem probeert zich aan de gestelde regels, opgesteld door de overheid, te houden en hier naar beste eer en geweten mee om te gaan. De impact voor Wonen Wittem en haar huurders is vooralsnog te overzien. De RvC hoopt van ganser harte dat dit zo blijft en wenst het bestuur, de medewerkers en de huurders veel kracht toe.

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, stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast. De Raad geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die elke 4 jaar wordt uitgevoerd.

Legitimatie

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

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

7.3 Governance

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

Governancecode Woningcorporaties

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

De RvC is van mening dat deze vijf principes binnen de Wonen Wittem organisatie breed worden toegepast en nageleefd. Het uitgangspunt 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 VTW doen meer aan zelfreflectie en delen meer dilemma’s met elkaar.

7.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2020

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 2020-2023” goedgekeurd. Daarnaast laat de RvC zich via de kwartaalrapportages en de vergaderingen met het bestuur informeren over de voortgang van deze doelstellingen. Verder heeft de Raad in 2020 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjaren-huurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in mei 2020 de jaarrekening en het jaarverslag over 2019 besproken met de accountant en vervolgens met het bestuur en de externe accountant gezamenlijk. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en diens accountantsverslag, heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2019 goedgekeurd.

De RvC heeft op 18 november 2020 de financiële meerjarenbegroting 2021-2030 en de begroting 2021 goedgekeurd. In deze begrotingen zijn financiële en operationele doelstellingen opgenomen. De RvC wordt via de kwartaalrapportages en de uitgebreide bespreking daarvan in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de voortgang van deze doelstellingen. Op deze manier krijgt de RvC een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke uitdagingen ze geconfronteerd wordt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Visitatie

Wonen Wittem laat zijn maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. De meest recente visitatie heeft in 2019 plaatsgevonden. Het rapport is opgemaakt door Cognitum en op 2 april 2020 opgeleverd en is beschikbaar gesteld onder publicaties op de website van Wonen Wittem. Ten opzichte van de vorige visitatie heeft Wonen Wittem weer verdere stappen gezet. Wonen Wittem is een corporatie die het huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Al in de vorige visitatieperiode is de professionalisering van de organisatie ingezet. In deze visitatieperiode heeft Wonen Wittem de ontwikkeling van de organisatie met kracht doorgezet. Wonen Wittem heeft bewonderenswaardige stappen gezet in het terugdringen van de bedrijfslasten per VHE. Deze zijn in de visitatieperiode met 25% gereduceerd. De Governance van Wonen Wittem is op orde. Alle reglementen zijn actueel en ook de Aw 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. In het kader van de reductie van de bedrijfslasten is de omvang van de RvC teruggebracht van 5 naar 3 leden. Dit vraagt van de RvC en de organisatie om steeds aandacht te hebben voor de aanwezigheid van de juiste deskundigheden in de RvC. De huurdersvereniging geeft een oordeel van zeer goed over de mate van invloed op het beleid van Wonen Wittem. Er liggen mogelijkheden tot verbetering in de relatie tussen gemeente en Wonen Wittem. En tot slot slaagt Wonen Wittem erin om van haar omvang een kracht te maken. De visitatiecommissie heeft hiervoor veel bewondering.

Klachtenbehandeling

Het bestuur brengt aan de RvC verslag uit over de klachten die zijn ingediend bij de externe klachtencommissie en over de aard en opvolging van deze klachten. In 2020 is één klacht ingediend.

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Wittem. In 2020 heeft er een wisseling van de wacht plaatsgevonden binnen het College van Burgemeester en Wethouders. Hernieuwde kennismaking heeft vanwege Covid-19 nog niet plaatsgevonden en staat voor 2021 op de agenda. 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 en ligt grotendeels in lijn met het bod van afgelopen jaar. 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 2020 heeft het bestuur de vastgestelde toprisico’s verder uitgewerkt en met de RvC besproken. Verder heeft de RvC in 2020 in een separaat digitaal overleg (Teams meeting) met de externe accountant overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico’s van de stichting. De RvC is na bespreking van de risico’s met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico’s, en daarop stuurt.

Toezicht op verbindingen

Wonen Wittem heeft een investeringsstatuut waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. In 2020 is geen sprake geweest van verbindingen.

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 in zee te gaan met Q-Concepts als nieuwe externe accountant, waarbij du ROI Accountants, Belastingadviseurs en IT-Auditors het fiscale deel voor haar rekening zal nemen. Voordat de nieuwe accountant definitief is benoemd, heeft de RvC met meerdere accountants selectiegesprekken gevoerd. Op basis van deze gesprekken in combinatie met offerte beoordeling, is de keuze uiteindelijk gemaakt zoals hierboven besproken.

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 2020 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken gezamenlijk het bestuur van de stichting.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Sinds 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht, waarbij de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten kent. Aan het begin van het jaar stellen de RvC en de bestuurders gezamenlijk de key doelstellingen vast, die worden afgeleid van de strategische doelstellingen van de stichting. Halverwege het jaar vindt een voortgangsgesprek plaats (een “mid year” gesprek), gevolgd door een functioneringsgesprek na afloop van het jaar. Deze gesprekken worden door 2 leden van de RvC gevoerd met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2020 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2020. De formele eindevaluatie heeft vanwege het vertrek van RvC-lid Janssen op 22 december 2020 plaats gevonden.

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 2020 € 17.150,- per persoon plus toekennen 13^{e} maand (prestatie- afhankelijk). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Organisatiecultuur en integriteit

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

waarop binnen de organisatie integriteit wordt gewaarborgd, is vastgelegd in de integriteitscode en het klokkenluidersreglement.

7.6 Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk met het bestuur te reflecteren over de strategie, over strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2020 de revue passeerden betroffen onder meer het (nieuwe) duurzaamheidsbeleid, realisatie van nieuwbouwappartementen in Gulpen (voormalig BB gebouw) de afhandeling van het project Pendile te Eys, de (on)mogelijkheden van de duurzaamheidsopgave, ontwikkelingen in de werkorganisatie en de opdracht om de bedrijfslasten terug te dringen. In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's.

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 uit de Governancecode Woningcorporaties 2015 en herziene Governancecode 2020. Het document is gepubliceerd op de website van de corporatie. Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is de vorming van een multidisciplinair team. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die over specifieke deskundigheid beschikken, maar die bovenal overzicht hebben en aantoonbaar de toezichtrol kunnen vervullen op basis van hun maatschappelijke en professionele ervaring. Het functioneren van de Raad is daarnaast gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De RvC bestaat volgens de statuten en de 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.

In de achterliggende jaren is de samenstelling van de RvC teruggebracht van vijf (in 2017) naar drie (2019) personen, mede tegen de achtergrond van de opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties om de bedrijfslasten van de corporatie te beheersen. In 2019 is de heer Knops toegetreden tot de RvC in de rol van secretaris. Mevrouw Slenter is sinds 1 juli 2019 benoemd als voorzitter en de heer Janssen als vice-voorzitter. Per 31 december 2020 is de heer Janssen afgetreden na 8 jaar lang zijn rol als huurderscommissaris met grote betrokkenheid te hebben ingevuld. Zijn opvolger is inmiddels benoemd in de persoon van Henk Hendriks, welke per 1 januari 2021 de rol van secretaris gaat vervullen. De heer Knops neemt de rol van vice-voorzitter over van de heer Janssen.

Samenstelling & rooster van aftreden

Naam	**De heer J.M.M.G. Janssen**
Geboortejaar	1952
Functie	Gepensioneerd leraar
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 6
Aanvang 1e termijn	1-1-2013
Aanvang 2e termijn	1-1-2017
Einde huidige termijn	31-12-2020
Herbenoembaar	Nee
Rol	Lid, op voordracht van de huurdersvereniging
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur
Naam	**Mevrouw ing H.J.G. Slenter**
Geboortejaar	1954
Functie	Strategisch adviseur Regionale ontwikkeling & infrastructuur RHDHV
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 7
Aanvang 1e termijn	1-1-2017
Einde huidige termijn	31-12-2020 – herbenoeming is inmiddels geformaliseerd.
Herbenoembaar	Ja
Rol	Voorzitter, vanaf 01-07-2019
Profiel (deskundigheid)	Vastgoed, Projectontwikkeling, Huurdersbelang
Naam	**De heer drs. M. Knops**
Geboortejaar	1978
Functie	Sr. Adviseur ING
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 8
Aanvang 1e termijn	1-7-2019
Einde huidige termijn	30-6-2023
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris, per 1 januari 2021 vice-voorzitter
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2020 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. In 2020 zijn geen mogelijke tegenstrijdige belangen aan de orde geweest. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan 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 2020 geen aanleiding geweest voor de RvC of de commissarissen om een (dreigende) probleemsituatie te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

De RvC heeft met het bestuur afspraken gemaakt over de informatievoorziening en ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van de woningstichting. Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. De RvC is van oordeel dat de planning- en 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 met ondersteuning van een externe adviseur. In het laatste kwartaal van 2020 vond de zelfevaluatie met een externe adviseur plaats. In deze evaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de educatiebehoefte, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur van de stichting. Verder is de opvolging van de verbeterpunten uit voorgaande zelfevaluaties besproken.

De RvC kijkt tevreden terug op zijn functioneren in 2020. De aandachtspunten uit de evaluaties van voorgaande jaren zijn opgevolgd en de samenwerking met het bestuur is goed te noemen. De zelfevaluatie heeft enkele kleine aandachtspunten naar voren gebracht, die in 2020 verder zijn opgepakt. Denk hierbij aan meer structuur in de gesprekken met de diverse stakeholders.

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 behaalde PE-punten per commissaris opgenomen. De commissarissen hebben voldaan aan het Reglement

Permanente Educatie van de VTW. Vanwege Covid-19 vond de Permanente Educatie hoofdzakelijk via digitale bijeenkomsten plaats.

Bezoldiging

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

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

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

De bruto bezoldiging over 2020 bedraagt € 4.584,- voor de voorzitter en € 3.667,- voor de leden. De corporatie valt in bezoldigingsklasse A. De maximale bezoldiging op jaarbasis over 2020 bedraagt volgens de WNT € 14.100,- voor de voorzitter en € 9.400,- voor de leden. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen respectievelijk € 10.900 en € 7.300,-.

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

<u>Vergaderingen en behandelde onderwerpen</u>

In 2020 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema 5 keer met het bestuur, waarvan een maal in aanwezigheid van de externe accountant. De RvC vergaderingen waren op 19-2, 20-5, 26-8, 18-11 en 9-12.

Daarnaast heeft de Raad vijf keer in besloten kring vergaderd. Deze “voorvergaderingen” vinden 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% attendance.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de heer Janssen die namens de huurders is benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere het huurprijsbeleid en de verhuurprocedure.

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. Vanwege Covid-19 heeft er in 2020 geen fysiek gesprek met de nieuwe wethouder plaatsgevonden.

7.8 Tot slot

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2020 opgesteld. Daarin is ook de jaarrekening opgenomen. Q Concepts heeft de jaarrekening 2020 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met de jaarstukken van het bestuur. De raad verleent het bestuur décharge voor het genoemde beleid en stelt de jaarrekening over 2020 vast. Dankzij de inzet, de deskundigheid, de openheid en de informatievoorziening van het bestuur en de organisatie van Wonen Wittem heeft de RvC zijn toezichthoudende rol kunnen invullen. De RvC dankt het bestuur en de medewerkers hiervoor, daarbij spreekt de RvC zijn bijzondere waardering uit voor het leveren van deze niet aflatende inzet, ondanks de zware persoonlijke omstandigheden, die meerdere medewerkers hebben doorgemaakt.

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 2020 is € 3.251.016 positief.

Resultaat versus begroting 2020

	Realisatie 2020	B 2020	B 2020 -/- JR 2020
Huuropbrengsten	3.379	3.398	-19
Opbrengsten servicecontracten	140	148	-8
Lasten servicecontracten	-137	-148	11
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (1)	-320	-441	121
Lasten Onderhoud (2)	-871	-837	-34
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (3)	-602	-639	37
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**1.589**	**1.481**	**108**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	985	-646	1.631
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.584	779	805
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (4)	2.569	133	2.436
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	3	4	-1
Overige organisatiekosten (5)	-151	-77	-74
BEDRIJFSRESULTAAT	4.010	1.541	2.469
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	0	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-436	-452	16
Financiële baten en lasten	**-430**	**-452**	**22**
Resultaat voor belastingen	**3.580**	**1.089**	**2.491**
Belastingen (6)	-329	-337	8
Resultaat na belastingen	**3.251**	**752**	**2.499**

Verklaring verschillen:

De verdeling van de kosten zijn in de begroting aangepast aan de indeling zoals is voorgeschreven voor de jaarrekening 2020.

1. In de begroting is geen rekening gehouden met de doorbelasting van de salariskosten naar overige organisatiekosten inzake de jaarverslaglegging voor een bedrag groot 18K. Er is compensatie ontvangen voor de ontslagvergoeding ter grootte van 15K. In tegenstelling tot de begroting zijn alle bestuurs- en RvC kosten opgenomen onder overige organisatiekosten.
2. Het budget onderhoud is overschreden als gevolg van hoger mutatie- en klachtenonderhoud alsmede hogere toegerekende personeelskosten. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 4.5
3. In 2020 is geen bijdrage vanwege saneringssteun gevraagd (33k)
4. Als gevolg van gewijzigde parameters in het handboek 2020 is de marktwaarde flink gestegen.
5. In de begroting is geen rekening gehouden met de toerekening van personeelskosten (18K) aan overige organisatiekosten. In tegenstelling tot de begroting zijn alle bestuurs- en RvC kosten opgenomen onder overige organisatiekosten.
6. Het verschil in de vennootschapsbelasting heeft te maken met een hogere terugname van de eerder genomen afwaardering dan begroot

8.3. Ontwikkeling vermogenspositie

Het Eigen Vermogen ultimo 2020 bedraagt € 41 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 69,6% (in 2019 67,3%).

Het verloop van het eigen vermogen in 2020 is als volgt:

x € 1.000	
Saldo 1 januari 2020	**37.925**
Jaarresultaat	3.251
Saldo 31 januari 2020	**41.176**

8.4 Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. In volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van diverse financiële grootheden cf. de financiële meerjaren begroting zoals die op 18 november 2020 door de RvC is goedgekeurd.

Vooraf zij reeds vermeld dat in deze financiële meerjarenbegroting rekening is gehouden met de volgende zaken.

- Een jaarlijkse gemiddelde huurverhoging ter hoogte van de inflatie van het voorafgaand jaar.
- Minder jaarlijkse huurinkomsten ad € 36.000 op jaarbasis vanaf 1 juli 2021. Dit vanwege het feit dat huurders met een “laag” inkomen en een huurprijs boven de voor hun geldende aftoppingsgrens in 2021 recht hebben op een (structurele) huurverlaging tot die aftoppingsgrens (Wet Eenmalige huurverlaging).
- Jaarlijkse verkoop van één woning in de periode 2022 tot en met 2027.
- Voorlopig geen nieuwbouw van 2 seniorenwoningen te Eys (In der Bend).
- De planwijziging voor de herstructurering in 2025 van het flatcomplex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg) inclusief het bijbehorend (verhoogd) budget en een aan te trekken lening in 2025.
- Alle benodigde investeringen in inbouwpakketten, duurzaamheidsmaatregelen en casco gedurende de jaren 2021 tot en met 2035 conform het vastgestelde investeringsprogramma DCI (zie 4.5.4). Daarbij worden bij duurzaamheidsmaatregelen huurverhogingen doorgevoerd conform het Sociaal Huurakkoord.
- De geactualiseerde streefhuren zoals die in oktober 2020 zijn vastgesteld.

Tot slot wordt in de begroting gerekend met de meest recente economische parameters zoals vastgelegd in het document „Leidraad economische parameters dPi 2020 van 17 augustus 2020 opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW).

Prognose	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v. (WSW)
Huren incl. extra huur (prijsinflatie voorgaand jaar)	1,10%	1,30%	1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud (bouwkostenstijging)	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%
Salariskosten (looninflatie)	1,40%	1,90%	1,90%	1,90%	2,50%	2,50%
Overige bedrijfslasten (prijsinflatie)	1,30%	1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%

De belangrijkste parameters gehanteerd in de financiële meerjaren begroting 2021-2030.

Ontwikkeling jaarresultaat en eigen vermogen

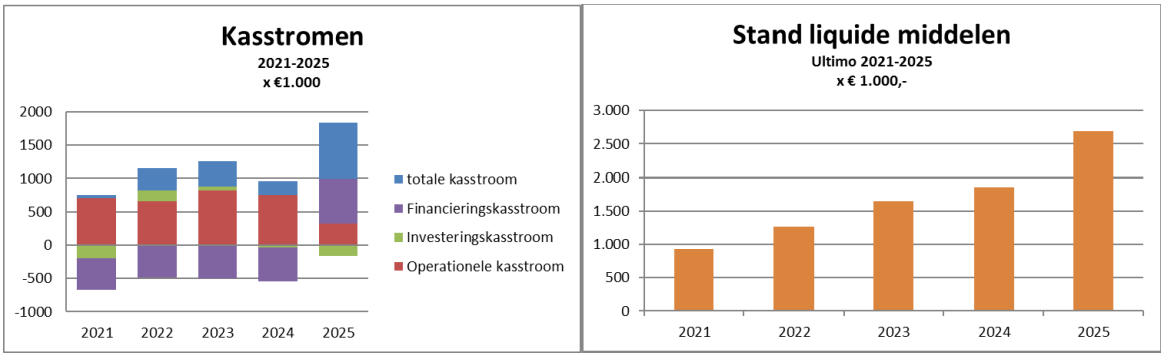
Het jaarresultaat en het eigen vermogen ontwikkelen zich conform de financiële meerjaren begroting 2021-2030 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt.



Verwachte ontwikkeling van het jaarresultaat en het eigen vermogen voor de jaren 2021 tot en met 2025

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 meerjaren begroting 2021-2030 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt. De toename van de liquide middelen tot en met 2024 is grotendeels bedoeld ter financiering van de geplande herstructurering in 2025 van het flatcomplex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg).



Verwachte ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de jaren 2021 tot en met 2025

Ontwikkeling WSW ratio‘s

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

Continuïteitsratio’s:

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

Discontinuïteitsratio’s:

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

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

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

WSW ratio’s en grenswaarden

De tabel op de volgende pagina toont de ontwikkeling van de nominale schuldpositie, beleidswaarde en diverse WSW ratio’s bij Wonen Wittem vanaf 2018 volgens de jaarrekeningen 2018 tot en met 2020 plus de financiële meerjarenbegroting 2021-2030 zoals die in november 2020 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 financiële situatie. Daarbij dient even 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 vanaf 2022 in toenemende mate voldaan.

Ultimo Norm	ICR Min 1,4	Geborgde leningen **(A)** *(x € 1.000)* -	Beleidswaarde ***(C)*** *(x € 1.000)* -	LTV **(A/C)** **Max 85%** **(75%tot 2020)**	Solvabiliteit **Min. 15%** **(20% tot 2020)**	Dekkingsratio **Max. 70%**
Cf. jaarrekeningen						
2018	1,6	€ 16.915	€ 20.456	82,7%	24,0%	34,6%
2019	1,8	€ 17.595	€ 21.904	80,3%	22,4%	32,3%
2020	2,1	€ 17.450	€ 23.567	74,0%	27,0%	30,0%
Cf. FMP 2021-2030 (november 2020 o.b.v. Handboek 2019)						
2021	2,6	€ 16.980	€ 22.087	76,9%	24,4%	41,2%
2022	2,6	€ 16.497	€ 22.269	74,1%	28,1%	39,5%
2023	3,0	€ 16.000	€ 22.470	71,2%	31,9%	35,5%
2024	2,9	€ 15.487	€ 22.622	68,5%	35,0%	32,2%
2025	1,9	€ 16.160	€ 22.425	72,1%	33,9%	31,5%
2026	3,5	€ 15.766	€ 23.230	67,9%	33,4%	27,8%
2027	2,4	€ 15.439	€ 23.536	65,6%	36,0%	25,3%
2028	3,8	€ 15.161	€ 23.905	63,4%	40,1%	23,2%
2029	2,9	€ 14.908	€ 24.280	61,4%	41,7%	21,6%
2030	3,9	€ 14.700	€ 24.661	59,6%	45,1%	20,3%

Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2021 tot en met 2030 is de Financiële Meerjarenbegroting (FMP) 2021-2030 het uitgangspunt.

8.5 Treasury

In het treasurystatuut, 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

Ten behoeve van de investeringen is in 2020 een aflossingsvrije lening voor totaal € 1,8 miljoen aangetrokken. Deze lening is geborgd door het WSW. Kenmerken van deze aflossingsvrije lening zijn:

- hoofdsom € 1,8 miljoen, rentevast voor 40 jaar, looptijd 40 jaar vanaf 14 januari 2020 met een rente van 0,85%;

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:

	2020	2019
Restschuld per balansdatum	17.449.919	17.594.858
Gemiddelde rente	2,48%	2,94%
Gemiddelde looptijd	14,9	12,3
Marktwaarde	23.906.000	22.444.000

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

Borgingsplafond

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

Het borgingsplafond bedroeg ultimo 2020 € 16.784.000,- (cf. brief WSW 4 mei 2020).

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;
- impact en maatregelen met betrekking tot de Coronapandemie.

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 2021-2030 overall (ruimschoots) aan alle financiële WSW parameters. Meer detailinformatie over de risicobeoordeling door het WSW is eveneens opgenomen 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.

In het kader van risicomanagement is, net als voorgaande jaren, ook in 2020 een frauderisico analyse uitgevoerd. Daarbij is wederom gebruikt gemaakt van een uitgebreide checklist. In het vierde kwartaal van 2020 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 25 november 2020 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.

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, etc.).

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

<u>Strategische risico's</u>

Vastgoed
Het woningbezit van Wonen Wittem bestaat grotendeels (3/4) uit (grondgebonden) sociale huurwoningen. Uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) 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, huishoudensverdunning 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 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 woners;
- doelgroep geclusterd verzorgd wonen;
- bijzondere doelgroepen (zoals lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, statushouders en zorgvragers met een psychiatrische aandoening);
- thema woningkwaliteiten;
- thema leefbaarheid en zelfsturing.

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

WSW ratio's en kasstromen in meerjarenperspectief
Bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt altijd gekeken of gedurende de planperiode wordt voldaan aan de vereiste WSW ratio's alsmede noodzakelijke kasstromen (inclusief het door Wonen Wittem bepaalde minimum liquiditeitssaldo van € 300.000). Uit paragraaf 9.3 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2021-2030 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 2021-2030 ruimte voor het aantrekken van additionele (WSW) geborgde financiering terwijl vanuit de operationele kasstromen ook financieringsruimte is gecreëerd. Daarbij dient even wel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en ook Wonen Wittem, nog een omvangrijke opdracht hebben in het kader van het verduurzamen van het woningbezit.

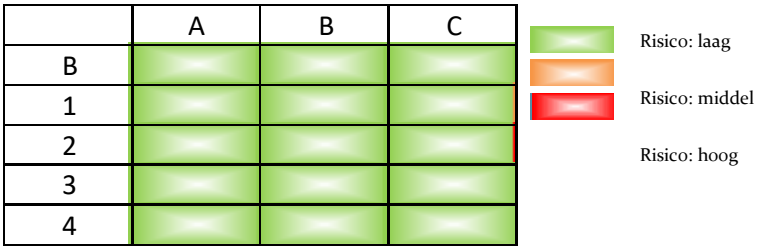
Scenarioberekeningen in financieel perspectief
Als maatschappelijk ondernemer hebben wij nadrukkelijk te maken met een veranderende omgeving. De (meerjaren) begroting is gebaseerd op diverse veronderstellingen. Binnen de mogelijkheden van Wonen Wittem proberen wij uiteraard te waarborgen dat deze veronderstellingen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

Bij het opmaken van de (meerjaren)begroting voeren we, als onderdeel van het strategisch risicomanagement, scenarioberekeningen uit. Daarbij worden de volgende risico's apart en in samenhang nader doorgerekend:
- hogere rentelasten;
- hogere/extra investeringen (in projecten en duurzaamheid).

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2021-2030 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:
1. Rentepercentage +1%;
2. Investeringen projecten +15% (renovatie Mesweg/Duckweilerweg);
3. Investeringen duurzaamheid + 10% (DCI);
4. Combinatie van 1, 2 en 3.

De vier scenario's zijn vervolgens beoordeeld op een drietal beoordelingsaspecten.
A. Liquide middelen (is ondergrens van minimaal € 300.000 gewaarborgd?).
B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen (zie paragraaf 10.3: risicobeoordeling WSW).
C. Nieuwe leningen (zijn geplande nieuwe leningen nog steeds geborgd aan te trekken?).

De uitkomst van voorgaande risicobeoordeling is dat wij in alle scenario's 1 tot en met 4 geplande investeringen kunnen blijven doen. 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.



Meerjarenbegroting 2020-2029: risicobeoordeling van 4 mogelijke scenario's

Tactische risico's

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

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

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

In 2020 is het investeringsstatuut van Wonen Wittem geactualiseerd en op 19 februari 2020 goedgekeurd door de RvC.

Treasury-risico's
In het reglement financieel beleid en beheer van Wonen Wittem wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. De doelstellingen van dit reglement zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit van Wonen Wittem. Daarnaast zijn in het treasury statuut van Wonen Wittem beleid, doelstellingen en regels vastgelegd voor financieringen, beleggen, renterisicobeheer, liquiditeitenbeheer, financiële logistiek en (inrichting van) de treasury organisatie. In het algemeen hanteert Wonen Wittem een zeer risico-avers treasurybeleid. Ultimo 2020 bezitten wij geen derivaten.

Deelnemingen
Wonen Wittem heeft een verbindingenstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat wij hanteren bij het aangaan en beheersen van verbindingen. Wonen Wittem heeft ultimo 2020 geen deelnemingen.

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

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 8.3 is het verloop van deze ratio's in de meest begrotingsperiode 2021-2030 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 24 november 2020 geldt dat het WSW, net als vorig jaar, Wonen Wittem ook in 2020 heeft ingedeeld in de laagste risicoklasse die het WSW kent.

9.4. Impact Coronapandemie

Nadat het Corona-virus in december 2019 voor het eerst opdook in China, is men in 2020 wereldwijd geconfronteerd met dit virus. In ons vorige jaarverslag is aangegeven dat woningcorporaties, en ook Wonen Wittem, ten gevolge van de Coronapandemie mogelijkerwijs gevolgen zouden kunnen ondervinden op de volgende risicogebieden.
1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
2. De waardering van het vastgoed (inclusief beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.
3. Incourante debiteuren cq. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.
4. Het risico dat een groot deel van het personeel (ook bij RGS-partners) uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties tot stilstand komen.
5. Uitstel/vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns.

Daarbij was onze inschatting dat de (financiële) impact van de corona-pandemie op Wonen Wittem (zeer) beperkt zou zijn en er geen sprake zou zijn van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

Deze inschatting was, zo is de conclusie op dit moment, juist. Op geen enkele van de onderkende risicogebieden hebben wij noemenswaardige nadelen ondervonden.

9.5. Impact eenmalige huurverlaging en huurbevriezing

Na balansdatum zijn een tweetal maatregelen met betrekking tot de huren van toepassing (geworden) die in deze jaarrekening nog niet zijn verwerkt. De impact van deze maatregelen als het gaat om de toekomstige ontwikkeling van liquiditeit, markt- en beleidswaarde en WSW ratio's wordt hierna nader toegelicht.

Eenmalige huurverlaging 1 mei 2021

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Volgens deze wet moet de woningcorporatie voor huurders die:

- een sociale woning van een woningcorporatie huren (geen vrije sector huur) en
- een huur betalen die hoger is dan de aftoppingsgrens:
  - € 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens;
  - € 678,66 voor huishoudens van drie of meer personen;
- een (gezamenlijk) inkomen hebben dat lager is dan:
  - € 23.725 per jaar (voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd);
  - € 32.200 per jaar (voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd);
  - € 23.650 per jaar (voor eenpersoonshuishoudens met een AOW-gerechtigde leeftijd);
  - € 32.075 per jaar (voor meerpersoonshuishoudens met een AOW-gerechtigde leeftijd),

de huur in die gevallen verlagen tot de relevante aftoppingsgrens. Voor het inkomen wordt uitgegaan van het jaar 2019 en de huurverlaging dient uiterlijk 1 mei 2021 in te gaan.

Bij Wonen Wittem hebben 55 huurders (allen een- of twee persoonshuishoudens) recht op een huurverlaging conform deze Wet. Deze huurders hebben in de 2e helft van 2021 het betreffende voorstel voor huurverlaging ontvangen, welke verlaging per 1 mei 2021 zal ingaan.

Qua liquiditeit is het effect van de eenmalige huurverlaging dat Wonen Wittem de huren ingaande 1 mei 2021 zal moeten verlagen met een totaalbedrag van € 2.345 per maand. Dit is ongeveer 0,85% van de totale maandhuur. Voor 2021 betekent dit dus € 18.760 (8 * € 2.345) minder huurinkomsten ofwel structureel € 28.140 (12 * € 2.345) minder huurinkomsten op jaarbasis (prijspeil 2021, exclusief het effect van toekomstige huurverhogingen). In onze financiële meerjarenbegroting 2021-2030 is qua verminderde huurinkomsten door deze Wet rekening gehouden met € 18.000 (2021) respectievelijk € 36.000 (2022 e.v.). Daarbij moet worden aangetekend dat deze minderinkomsten als lumpsum / extracomptabel in de meerjarenbegroting zijn verwerkt en niet via concreet verlaagde huren in VHE's. Dit betekent dat bij de bepaling van de (toekomstige ontwikkeling) van marktwaarde, beleidswaarde, WSW ratio's de impact van de Wet eenmalige huurverlaging in de begroting 2021-2030 nog niet is meegenomen.

Nu de huurders die daadwerkelijk in aanmerking voor een huurverlaging bekend zijn, hebben wij de (toekomstige) ontwikkeling van marktwaarde, beleidswaarde en WSW ratio's nogmaals bepaald. Daarbij zijn de huren van de betreffende 55 gevallen per 1 januari 2021 verlaagd naar de daadwerkelijke huur ingaande 1 mei 2021 (verlaging per 1 mei 2021 is systeemtechnisch helaas niet mogelijk) terwijl de overige gegevens niet zijn gewijzigd.

Hoewel conform de Wet eenmalige huurverlaging betreffende 55 gevallen per 1 juli 2021 geen reguliere huurverhoging mogen krijgen, is het effect van de huurbevriezing per 1 juli 2021 van deze gevallen meegenomen bij de algemene huurbevriezing per 1 juli (zie hierna).

Huurbevriezing 1 juli 2021

In de financiële meerjarenbegroting 2021-2030 is rekening gehouden met een huursomstijging per 1 juli 2021 van 1,1% (= verwachte inflatie 2020). Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector in 2021 te bevriezen. De Minister heeft per brief van 17 februari 2021 aangegeven de motie per ministeriële regeling uit te voeren, waarbij het huurverhogingspercentage op 0% wordt gezet.

Nu de begrote 1,1% huurverhoging per 1 juli 2021 niet kan doorgaan, heeft dit tot gevolg dat Wonen Wittem hierdoor op maandbasis ongeveer € 3.000 minder huurinkomsten heeft. Voor 2021 betekent dit dus € 18.000 minder huurinkomsten ofwel structureel € 36.000 minder huurinkomsten op jaarbasis (prijspeil 2021, exclusief het effect van toekomstige huurverhogingen). Let wel: deze minderinkomsten

komen bovenop de eerder vermelde minderinkomsten door de Wet eenmalige huurverlaging. In onze financiële meerjarenbegroting 2021-2030 zijn de minderinkomsten door de huurbevriezing per 1juli 2021 op geen enkele wijze meegenomen.

Indachtig de huurbevriezing, hebben wij de (toekomstige) ontwikkeling van marktwaarde, beleidswaarde en WSW ratio's nogmaals bepaald. Daarbij is gerekend met:

- een huurverhogingspercentage per 1 juli 2021 op 0% gesteld (via een negatieve opslag);
- de verlaagde huren per 1 januari 2021 voor de 55 gevallen cf. de Wet eenmalige huurverlaging (zie hiervoor);
- overige gegevens welke niet wijzigen t.o.v. de vastgestelde begroting 2021-2030.

In onderstaande tabel is de getotaliseerde impact op de ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde als ook de WSW ratio's aangegeven van de huurverlaging per 1 mei 2021 (EHV) én de huurbevriezing per juli 2021 (HB).

Ratio	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR										
- Begroot	2,62	2,56	3,02	2,92	1,86	3,45	2,39	3,84	2,92	3,91
- EHV + HB (ex. comp.)	2,57	2,51	3,05	2,95	1,88	3,47	2,41	3,87	2,96	3,95
- EHV + HB (met comp.	2,63	2,63	3,17	3,07	2,01	3,59	2,54	4,00	3,09	4,09
LtV										
- Begroot	76,9	74,1	71,2	68,5	72,1	67,9	65,6	63,4	61,4	59,6
- Jaarrekening 2020	71,7	69,1	66,4	63,9	67,2	63,4	61,2	59,2	57,3	55,7
- EHV + HB	73,2	70,5	67,8	65,2	68,6	64,7	62,5	60,4	58,5	56,8
Marktwaarde										
- Begroot	56747	57716	58722	59712	60029	63257	64701	66318	67976	69676
- Jaarrekening 2020	58925	59932	60978	62006	62353	65462	66955	68629	70345	72104
- EHV + HB	57875	58863	59891	60904	61232	64305	65772	67416	69102	70829
Beleidswaarde										
- Begroot	22087	22269	22470	22622	22425	23230	23536	23905	24280	24661
- Jaarrekening 2020	23676	23869	24084	24246	24040	24882	25208	25602	26003	26409
- EHV + HB	23193	23383	23594	23755	23547	24378	24699	25085	25477	25876

Impact Wet EHV en huurbevriezing per 1 juli 2021 (HB) op WSW ratio's ICR en LtV alsmede marktwaarde en beleidswaarde. Bij de ICR is de impact bepaald exclusief cq. inclusief compensatie via een verlaging van de verhuurdersheffing.

In de brief van 17 februari 2021 heeft de Minister ook aangegeven dat zij woningcorporaties en grote particuliere verhuurders wil compenseren voor de huurbevriezing per juli 2021. Zij wil hiervoor structureel € 200 miljoen vrijmaken, vermoedelijk in de vorm van een tariefsverlaging van de verhuurdersheffing, maar exacte informatie hierover is thans nog niet beschikbaar Deze compensatie beïnvloedt de ICR waarbij in bovenstaande tabel de ICR ontwikkeling is aangegeven mét en zonder deze compensatie.

Het effect van de eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing op de liquiditeit is hiervoor al toegelicht en ook meerjarig doorgerekend . Zie daartoe de hierna volgende tabel. Zichtbaar is dat de bedragen onder "Subtotaal 1" in grote lijnen overeenkomen met de hiervoor genoemde verwachte minderinkomsten aan huur. Deze minderinkomsten worden in toenemende gemitigeerd doordat bij mutaties de huur (vanaf een iets lager huurpeil) alsnog worden opgetrokken naar de streefhuur van de betreffende woning. De streefhuren zoals, vastgesteld door Wonen Wittem blijven onaangetast door de Wet EHV en de huurbevriezing. Per saldo resteren dan de minderinkomsten aan huur zoals vermeld onder "Subtotaal 2" in de hiernavolgende tabel .

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wet EHV	-16	-27	-26	-26	-25	-28	-28	-28	-26	-26
Huurbevriezing	-20	-40	-39	-39	-39	-39	-40	-41	-42	-42
Subtotaal 1	-36	-67	-65	-65	-64	-67	-68	-69	-68	-68
Effect mutaties	4	13	18	23	27	29	33	36	38	39
Subtotaal 2	-32	-54	-47	-42	-37	-38	-35	-33	-30	-29
Begroot EHV	18	36	36	37	37	38	38	39	39	40
Netto effect	-14	-18	-11	-5	0	0	3	6	9	11

Minder cq. meer huurinkomsten (x € 1.000) ten opzichte van de begroting 2021-2030 door de Wet EHV en de huurbevriezing per 1juli 2021.

9.6. Vestia

Na balansdatum heeft tevens (landelijke) besluitvorming plaatsgevonden over voorgenomen maatregelen (inclusief leningruil) om de problemen bij Vestia structureel op te lossen. De Raad van Commissarissen heeft in 2021 aangegeven akkoord te gaan met deze maatregelen. Enerzijds uit solidariteitsoverwegingen binnen de corporatiesector. Anderzijds vanwege de (relatief) beperkte impact van de maatregelen (lees leningruil) op Wonen Wittem.

De maatregelen met betrekking tot Vestia raken Wonen Wittem sec met betrekking tot een voorgenomen leningruil. Daarbij dient Wonen Wittem een leningvolume van ongeveer € 125.000 met een rente van ongeveer 0,55% te ruilen tegen een gelijk leningvolume bij Vestia met een rente van ongeveer 5%. De extra rentelasten hiervan bedragen ongeveer € 5.600 gedurende 40 jaar. De exacte vormgeving van deze leningruil zal in 2021 verder worden uitgewerkt. Overigens raakt deze leningruil niet de WSW ratio LtV omdat de nominale schuldpositie ongewijzigd blijft. Ook de impact op de overige WSW ratio's is nihil tot zeer beperkt.

10. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2020 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2020 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	A.A.R. Zinken
Bestuurder - Voorzitter	*Bestuurder*