Wonen Wittem

Jaarverslag 2019

Inhoud

Voorwoord 3

1. BESTUURSVERSLAG 4

1.1. Administratieve lastendruk stabiliseert maar investeringscapaciteit sterk onder druk. 4

1.2. Bepaling marktwaarde volgens full-variant 4

1.3. De marktwaarde en daarvan afgeleide beleidswaarde 5

1.4. Ontwikkeling WSW ratio's 9

1.5. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties 10

1.6. Visitatie 2015-2018 12

1.7. Meerjarenbegroting 2020-2029: focus op aandachtsgebieden 13

1.8. Verduurzaming 13

1.9. Onze weg "van strategie naar portefeuilleplan naar complexstrategieën" 14

1.10. Projecten 14

1.11. Prestatieafspraken 2020 - 2023 15

1.12. Governancecode woningcorporaties 2015 / 2020 15

1.13. Overige beleidsbeslissingen 17

2. ORGANISATIE 18

2.1. Toegelaten instelling 18

2.2. Bestuur 18

2.3. Personeel 19

2.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen 19

3. GOVERNANCE 21

3.1. Governance structuur op hoofdlijnen 21

3.2. Governancecode woningcorporaties 21

3.3. Permanente Educatie (PE) Punten 22

3.4. Belanghebbenden 22

3.5. Integriteit en klokkenluidersregeling 23

4. WONINGWET 2015 24

4.1. Werkdomein en passend toewijzen 24

4.2. Vrijstelling scheid en DAEB / niet-DAEB 24

4.3. Werken met nieuwe prestatieafspraken op basis van actuele Lokale Woonvisie 24

4.4. Marktwaarde 25

4.5. Beleidswaarde 26

5. VASTGOED 29

5.1. Woningbezit 29

5.2. Vastgoedsturing 29

5.3. Projecten 30

5.4. Woningverbetering 30

5.5. Onderhoud 31

6. WONEN 34

6.1. Aedes benchmark 2018 resultaten....34
6.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)....34
6.4. Hennepconvenant....34
6.5. Huurprijsbeleid....35
6.6. Mutaties en verhuringen....36
6.7. Leegstand....38
6.8. Toewijzing van woningen....38
7. BEWONERSPARTICIPATIE....39
7.1. Huurdersvereniging....39
7.2. Geschillen....39
8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN....40
8.1. Inleiding....40
8.2. Bestuur en toezicht....40
8.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019....41
8.4. Werkgeversrol....42
8.5. Klankbordfunctie....43
8.6. Over de Raad van Commissarissen....44
8.7. Tot slot....48
9. FINANCIËN....49
9.1. Algemeen....49
9.2. Jaarresultaat....49
9.3. Ontwikkeling vermogenspositie....50
9.4 Financiële continuiteit....50
9.4. Treasury....51
10. RISICOMANAGEMENT....53
10.1. Planning en Control....53
10.2. Strategische, tactische en operationele risico's....53
10.3. WSW risicobeoordeling....56
10.4. Impact Corona-virus....57
11. VERKLARING BESTUUR....61

Voorwoord

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2019. Net als in voorgaande jaren stond onze kerntaak ook in 2019 centraal: het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen in (financieel) kwetsbare posities. Alles overziende kijken wij met een goed gevoel terug op 2019. 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. Onze vernieuwde strategische visie, de daarop gebaseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2020-2029 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. Daarnaast worden wij, nadat het Corona-virus in december 2019 het eerst de kop opstak in China, dit jaar ook wereldwijd geconfronteerd met dit virus. Wat precies de uiteindelijke (economische) gevolgen hiervan zijn, valt ten tijde van schrijven van dit jaarverslag nog niet te overzien. Dat de gevolgen intens zullen zijn, is echter zeker. In dit jaarverslag gaan wij, als onderdeel van ons risicomanagement, nader in op de mogelijke impact voor Wonen Wittem en bijbehorende maatregelen.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2019 bij Wonen Wittem is bereikt en gebeurde, vindt u in het navolgende jaarverslag. Wij wensen u veel leesplezier toe.

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

1. BESTUURSVERSLAG

1.1. Administratieve lastendruk stabiliseert maar investeringscapaciteit sterk onder druk.

Wij constateren dat voor Wonen Wittem de administratieve lastendruk in 2019 grotendeels is gestabiliseerd. Maar ook dat deze onverminderd hoog is en van een daadwerkelijke vermindering van deze lastendruk tot nu toe nog geen sprake is. In dat kader kan Wonen Wittem even wel nog 'van geluk' spreken dat zij gelet op haar omvang en gemaakte keuzes niet wordt geraakt door zaken als:

- ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive met eventuele beperking van de renteaftrek);
- OOB (aanvullende eisen voor corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden die als organisatie van openbaar belang worden aangemerkt);
- Scheiding DAEB en niet-DAEB (Wonen Wittem kent enkel DAEB activiteiten).

Daarnaast is duidelijk merkbaar dat de investeringscapaciteit van corporaties in algemene zin, maar ook bij Wonen Wittem, onder druk staat. Belangrijke oorzaken zijn de fors gestegen exploitatiekosten (lees onderhouds- en beheerlasten), verhuurdersheffing, bouwkosten en vennootschapsbelasting in combinatie met een (verplicht) gematigd huurbeleid. Tel daarbij op het enorme woningtekort en de gigantische verduurzamingsopgave waarvoor Nederland en dus ook de woningcorporaties staan, en het is duidelijk dat zonder additionele middelen, woningcorporaties (inclusief Wonen Wittem) noodzakelijkerwijs, en wellicht pijnlijke, keuzes moeten maken in de driehoek Betaalbaarheid - Beschikbaarheid - Kwaliteit van het woningbezit.

1.2. Bepaling marktwaarde volgens full-variant



Vanaf 2016 moeten woningcorporaties het vastgoed in exploitatie verplicht waarderen op marktwaarde. Net als in 2018 is Wonen Wittem verplicht om gebruik te maken van de zogenaamde full-variant. Bij deze variant moet jaarlijks minimaal 1/3 van het vastgoed door een erkende taxateur worden gewaardeerd. Dit in tegenstelling tot de basis-variant waarbij voor 100% van het bezit, zonder taxaties, gebruik kan worden gemaakt van een basishandboek. De verplichting om de full-variant te gebruiken komt voort uit het feit dat het bezit van Wonen Wittem in een krimpgebied ligt en bepaling van de marktwaarde via de basis-variant volgens het Ministerie mogelijk niet de werkelijke marktwaarde in verhuurde staat weergeeft.

Met ingang van verslagjaar 2019 is de mogelijkheid vervallen om bij de full-variant gebruik te maken van de aannemelijkheidsverklaring. Deze verklaring is het alternatief voor het niet-getaxeerde 2/3 deel van het vastgoed in het geval een corporatie afwisselend 1/3 deel van het vastgoed laat taxeren. Een uitzondering geldt voor woningcorporaties die per 31 december 2018 zijn overgestapt op het toepassen van de full-variant, wat bij Wonen Wittem van toepassing is. Zij hebben nog één overgangsjaar waarin gebruik mag worden gemaakt van de aannemelijkheidsverklaring. Wonen Wittem maakt voor het verslagjaar 2019 gebruik van deze overgangsregeling en dus de aannemelijkheidsverklaring. Vanaf verslagjaar 2020 zal voor het niet-getaxeerde 2/3 deel van het vastgoed gebruik worden gemaakt van de zogenaamde 'markttechnische update' (als alternatief voor de aannemelijkheidsverklaring).

Vastgoed	Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2019	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2021
1/3 deel: A	Taxatie	Aannemelijkheidsverklaring (overgangsregeling)	Markttechnische update	Taxatie
1/3 deel: B	Aannemelijkheidsverklaring	Taxatie	Markttechnische update	Markttechnische update
1/3 deel: C	Aannemelijkheidsverklaring	Aannemelijkheidsverklaring (overgangsregeling)	Taxatie	Markttechnische update

Marktwaardebepaling volgens full-variant bij Wonen Wittem

Overigens blijven in 2019, 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 2018.
- 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.

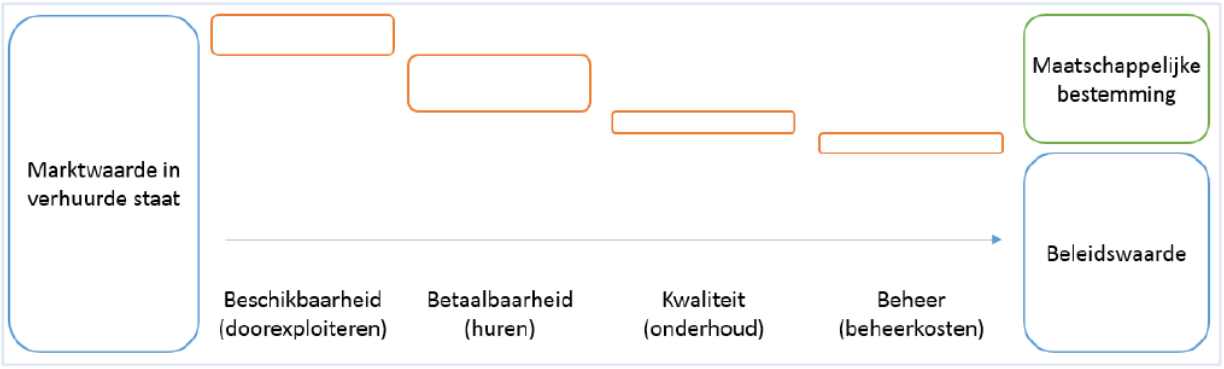
De marktwaarde ultimo 2019 is ten opzichte van ultimo 2018 met 11,6 % gestegen van € 48.835.658 (2018: 455 VHE: € 107.331 per VHE) naar € 54.486.981 (2019: 459 VHE: € 118.708 per VHE). Elders in het jaarverslag geven wij meer inzicht in deze verandering van de marktwaarde en geven wij tevens een (verplichte) beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

1.3. De marktwaarde en daarvan afgeleide 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 2019, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2019. 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. Hoewel het nieuwe beoordelingskader pas geldt vanaf 1 januari 2019, gold ook al voor verslagjaar 2018 de verplichting om de beleidswaarde te berekenen en toe te lichten in de jaarrekening.

Conform het waarderingshandboek 2019 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 woongelegenheden portefeuille 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. Elders in het jaarverslag vindt u een meer gedetailleerde toelichting op de berekening van de afslagen en de daarbij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen.

<u>Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbeklemming)</u>

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 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Wittem € 8.895.310 (ultimo 2018: € 11.245.134).

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 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Wittem € 14.787.212 (ultimo 2018: € 7.228.682).

Feitelijk is door deze twee genoemde niet marktconforme gedraging 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 (19%) 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 € 38.035 (prijspeil 2019).
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2019).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën. Laatstelijk zijn deze bestuurlijk geëvalueerd en vastgesteld op 16-10-2019.

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 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Wittem € 2.746.452 (ultimo 2018: € 2.488.195).

Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning laat de Aedes benchmark 2019 (over 2018) overigens zien dat deze kosten meerjarig (4 jaargemiddelde) bij Wonen Wittem (2018: € 2.283 per vhe) gelijk zijn aan het sectorgemiddelde (2018: € 2.280 per vhe). 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).

Wonen Wittem (Cf. Aedes Benchmark 2019 inclusief verbeteren)	**Sectorgemiddelde** (Cf. Aedes benchmark 2019 inclusief verbeteren)	**Marktwaarde 2019** (cf. handboek marktwaardering 2019: scenario doorexploiteren)
2.283	2.280	1.023 tot 1.825

(Meerjarige) onderhoudskosten Wonen Wittem vergeleken met sector en marktwaarde 2019.

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 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 6.154.330 (ultimo 2018: € 7.811.269).

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

Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Beleidswaarde ultimo 2019

Rekening houdend met voorgaande afslagen is de beleidswaarde van Wonen Wittem ultimo 2019 gelijk aan € 21.903.678 ofwel € 54.486.981 (marktwaarde) - € 8.895.310 (afslag beschikbaarheid) - € 14.787.212 (afslag betaalbaarheid) - € 2.746.452 (afslag kwaliteit) - € 6.154.330 (beheer).

Wonen Wittem	Ultimo 2019	Ultimo 2018	Verschil (2019-2018)
Marktwaarde (A)	€ 54.486.981	€ 48.835.658	€ 5.651.323
Beschikbaarheid	-/- € 8.895.310	-/- € 11.245.134	€ 2.349.824
Betaalbaarheid	-/- € 14.787.212	-/- € 7.228.682	-/- € 7.558.530
Kwaliteit	-/- € 2.746.452	-/- € 2.488.195	-/- € 258.258
Beheer	-/- € 6.154.330	-/- € 7.417.366	€ 1.263.036
Beleidswaarde (B)	€ 21.903.678	€ 20.456.281	€ 1.447.396
B/A	40,2%	41,9%	-/- 1,7%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2018-2019

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 het handboek Marktwaardering 2019. 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

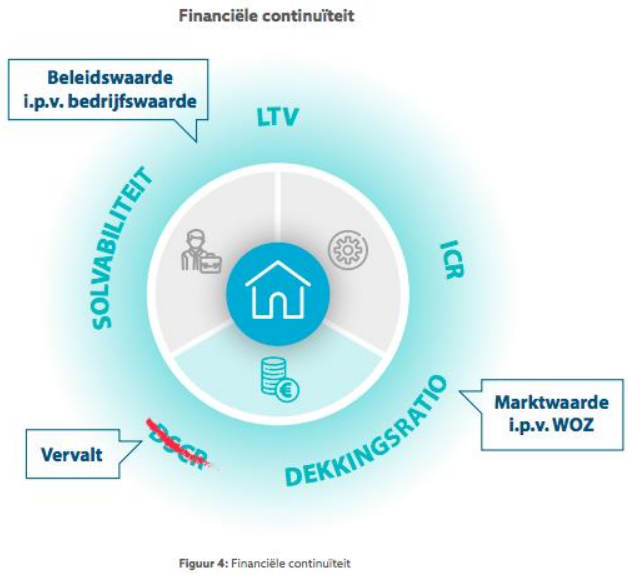
Meerjarenbegroting 2020-2029 is daartoe ook een apart memo opgesteld dat gedeeld is met de controlerende accountant. Elders in het jaarverslag vindt u meer gedetailleerde informatie hoe Wonen Wittem de aangescherpte definities heeft toegepast.

1.4. Ontwikkeling WSW ratio's

Tezamen met het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW is het aantal financiële ratio's die het WSW hanteert met ingang van 2019 teruggebracht naar 4:

- *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);
- *dekkingsratio*. Deze meet de verhouding tussen leningen en de onderpandwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.

Tegelijkertijd zijn per 2019 de ratio's LTV (Loan to Value) en de solvabiliteit gebaseerd op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (voorheen de bedrijfswaarde) en de dekkingsratio gebaseerd op de marktwaarde (voorheen de WOZ waarde).



Figuur 4: Financiële continuïteit

De WSW ratio's ter beoordeling van de financiële continuïteit van corporaties (bron: De corporatiestrateeg)

De hierna volgende tabel toont de ontwikkeling van de diverse WSW ratio's bij Wonen Wittem vanaf 2018 volgens de jaarrekeningen 2018 en 2019 plus de Financiële Meerjarenbegroting 2020-2029 zoals die in november 2019 is vastgesteld. In alle toekomstige jaren voldoen de WSW ratio's aan de daartoe door het WSW gesteld normen met uitzondering van de LTV die zich in 2020 met een waarde van 76,0%, boven de norm van 75% bevindt. Men kan concluderen dat sprake is van een solide financiële situatie. 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. In 2019 is gestart met het, per complex, (financieel) inzichtelijk maken van deze opgave bij Wonen Wittem. De resultaten hiervan zullen 2020 helder worden. Alsdan zal ook bekeken worden in hoeverre en in welke tempo verduurzamingsmaatregelen kunnen worden uitgevoerd in relatie tot de beschikbare interne en externe financieringsmogelijkheden.

Ultimo	ICR	Geborgde leningen (A) *(x € 1.000)*	Beleidswaarde *(C)* *(x € 1.000)*	LTV (A/C)	Solvabiliteit	Dekkingsratio
Norm	**Min 1,4**	**-**	**-**	**Max 75%**	**Min. 20%**	**Max. 70%**
Cf. jaarrekeningen						
2018	1,59	€ 16.915	€ 20.456	82,7%	24,0%	34,6%
2019	1,75	€ 17.595	€ 21.904	80,3%	22,4%	32,3%
Cf. FMP 2020-2029 (november 2019 o.b.v. Handboek 2018)						
2020	2,11	€ 17.484	€ 23.013	76,0%	24,7%	32,5%
2021	2,66	€ 17.016	€ 23.241	73,2%	28,2%	31,1%
2022	3,01	€ 16.553	€ 23.521	70,3%	31,5%	29,6%
2023	3,22	€ 16.037	€ 23.772	67,5%	34,9%	28,1%
2024	3,29	€ 15.525	€ 24.028	64,6%	38,2%	26,7%
2025	3,47	€ 14.997	€ 24.324	61,7%	37,9%	25,3%
2026	3,82	€ 14.604	€ 24.613	59,3%	41,4%	24,1%
2027	3,98	€ 14.276	€ 24.934	57,3%	44,7%	23,1%
2028	4,19	€ 13.998	€ 25.218	55,5%	47,6%	22,2%
2029	3,99	€ 13.744	€ 25.532	53,8%	50,3%	21,3%

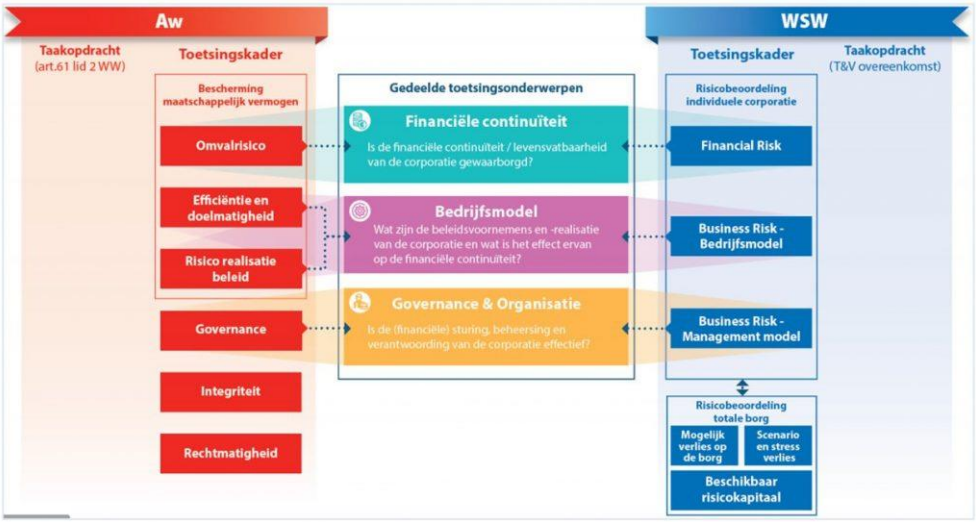
Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2020 tot en met 2029 is de Financiële Meerjarenbegroting (FMP) 2020-2029 het uitgangspunt. De verduurzamingsopgave om te komen tot een CO2 neutraal / aardgasvrij woningbezit in 2050 moet nog grotendeels worden ingerekend.

1.5. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

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

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

Tot 2019 was sprake van één integrale beoordeling van de Aw. Dat hield in dat in één brief, op alle onderdelen (governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit) van het gezamenlijk beoordelingskader Aw - WSW, een beoordeling werd beschreven. Daarnaast werd in een aparte brief (vóór 1 december) een rechtmatigheidsoordeel gegeven over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

Vanaf 2019 wordt alleen nog een beoordeling ontvangen over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw - WSW die op dat moment voor een corporatie onderzocht zijn. Door deze meer gespreide aanpak kan het voorkomen dat een corporatie over deelonderwerpen aparte brieven krijgt. Net als voorgaande jaren blijft sprake van een aparte brief op een vast moment (vóór 1 december) over rechtmatigheid met een oordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

De meest recente beoordelingsbrief van de Aw betreft de brief over 2019 gedateerd 22 oktober 2019. In deze beoordelingsbrief constateert de Aw dat de in 2019 uitgevoerde basisbeoordeling 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 2018 gedateerd 27 november 2019. Hierin constateert de Aw dat Wonen Wittem over verslagjaar 2018 voldoet aan alle bepalingen inzake staatssteun, passend toewijzen, huursombenadering, Wet Normering Topinkomens (WNT), criteria voor toepassing van het verlichte regime (scheiding DAEB /niet-DAEB), overcompensatie (bij Wonen Wittem niet van toepassing) en tot slot de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

1.6. Visitatie 2015-2018

De Woningwet verplicht woningcorporaties om minimaal eens per 4 jaar een maatschappelijke visitatie uit te laten voeren. De woningcorporatie wordt tijdens de visitatie beoordeeld op een aantal maatschappelijke terreinen. De laatste bij Woning Wittem uitgevoerde visitatie besloeg de periode 2011-2014.

Derhalve hebben hebben wij in 2019 wij aan Cognitum opdracht verstrekt om Wonen Wittem te visiteren met betrekking tot de periode 2015-2018. Het door Cognitum opgestelde visitatierapport rapport biedt een onafhankelijk inzicht in onze prestaties en geeft naar onze mening een goed beeld van Wonen Wittem en de omgeving waarin zij acteert. Wij herkennen ons in de bevindingen en aanbevelingen van de visitatiecommissie en zullen deze gebruiken om onze maatschappelijke prestaties nog verder te verbeteren.

<u>Onze maatschappelijke prestaties</u>
Binnen alle onderkende prestatievelden scoort Wonen Wittem boven de gedefinieerde norm van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties. Daarbij geeft de visitatiecommissie ons de volgende cijfers.

Presteren naar opgaven en ambities	7,0
Presteren volgens belanghebbenden	8,1
Presteren naar vermogen	7,0
Governance	7,0

Deze cijfers geven aan dat de (strategische) ontwikkelingen die wij in de visitatieperiode in gang hebben gezet, nadrukkelijk hun vruchten hebben afgeworpen. Zo constateert de visitatiecommissie onder andere:

- "*Wonen Wittem heeft bewonderenswaardige stappen gezet in het terugdringen van de bedrijfslasten per VHE*";
- "*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 is een corporatie die huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Alle gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, zowel intern als extern, bevestigen het beeld van Wonen Wittem als een corporatie die staat voor de belangen van haar huurders*";
- "*Wonen Wittem slaagt erin om van haar omvang een kracht te maken*";
- "*Wonen Wittem krijgt een ruime voldoende voor de governance. Zij heeft haar zaken op orde en ook alle wijzigen als gevolg van de nieuwe Woningwet zijn snel en slagvaardig gerealiseerd. Ook de Aw uit daarover haar bewondering*".

Al met al zijn wij trots op het mooie resultaat van de visitatie, in het bijzonder de hoge waardering die wij van onze belanghebbenden hebben ontvangen. Wij willen iedereen die heeft meegewerkt aan deze visitatie bedanken voor hun medewerking. Het positieve oordeel van de visitatiecommissie doet in onze ogen recht aan onze strategische visie en het vele werk dat wij, de medewerkers voorop, hebben verzet.

1.7. Meerjarenbegroting 2020-2029: focus op aandachtsgebieden



In de meerjarenbegroting 2020-2029 (goedgekeurd door de RvC op 13 november 2019) is nadrukkelijk aandacht besteed aan de gewijzigde definities van beheer en onderhoud en de gevolgen hiervan voor enkele WSW ratio's. Daarnaast houdt deze meerjarenbegroting rekening met de afspraken uit het sociaal huurakkoord 2018-2021 zoals overeengekomen tussen AEDES en de Woonbond en waarvan diverse elementen ook wettelijk zijn verankerd. Zo gaat de meerjarenbegroting 2020-2029 qua huursom uit van een sec inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging.

De meerjarenbegroting 2020-2029 voldoet aan alle financiële WSW parameters. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar voorgaande paragraaf 1.4. Daarbij kent de meerjarenbegroting 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. De hiermee gepaard gaande investeringen moeten voor het overgrote deel nog worden ingerekend in de meerjarenbegroting.

1.8. 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 investering nodig om woningen uiteindelijk in 2050 geheel aardgasloos te maken.

In 2019 zijn met betrekking tot verduurzaming de volgende stappen gezet.

- Wonen Wittem kent al geruime tijd een eigen energiekalender met geplande jaarlijkse (energie)maatregelen. Deze maatregelen zijn ook voor een totaalbedrag van ruim € 1,1 miljoen (prijspeil 2019) opgenomen in financiële meerjarenbegroting 2020-2029.
- In 2019 zijn cf. deze kalender geen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd en voor 2020 staan deze ook niet gepland. Dit in verband met een in 2019 gestart onderzoek om per complex (financieel) grondig inzichtelijk te maken welke verduurzamingsmaatregelen exact benodigd zijn. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gereed in 2020. Alsdan zal ook bekeken worden in hoeverre en in welk tempo verduurzamingsmaatregelen kunnen worden uitgevoerd in relatie tot beschikbare interne en externe financieringsmaatregelen en passend binnen de duurzaamheidsvisie van Wonen Wittem. Dit alles uiteraard binnen de (financiële) kaders van het WSW en de Aw. Met ingang van 2021 kunnen dan verdere duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd.

- In augustus 2019 heeft de RvC ingestemd met diverse uitgangspunten en mijlpalen opgenomen in de duurzaamheidsvisie van Wonen Wittem genaamd “Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050”. Een belangrijk uitgangspunt is om eerst het casco van de woningen optimaal te isoleren (primaire focus) en pas daarna de focus te verleggen naar het aanbrengen van duurzame installaties. In dat verband is als mijlpaal vastgelegd dat in 2030 het gehele woningbezit optimaal dient te zijn geïsoleerd.

1.9. Onze weg “van strategie naar portefeuilleplan naar complexstrategieën”



In 2019 hebben wij ons strategisch plan “Wonen met Lokale kracht” uit 2016 geactualiseerd. Het vernieuwde plan met de titel “Toekomstbestendig” kent strategische thema’s (identiek aan het voorgaande plan) met, per thema, bijbehorende strategische uitgangspunten voor de jaren 2020-2024.

Gegeven dit geactualiseerde strategisch plan hebben wij 2019 ook kritisch gekeken naar onze portefeuillestrategie (de zogenaamde “wensportefeuille”) en deze, qua gewenste huursegmentering, iets bijgesteld.

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 variërend van ‘renderen’ en ‘consolideren’ tot ‘versterken’ en ‘terugtrekken/transformeren’. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft in 2019 een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2020-2029. Meer gedetailleerde informatie over ons strategisch plan, de wensportefeuille én de complexstrategieën vindt u in hoofdstuk 6.

Op basis van onze strategie en de bijbehorende wensportefeuille én complexstrategieën kan op robuuste wijze invulling worden gegeven aan ons strategisch voorraadbeheer.

Overigens is een blijft onze missie onveranderd: *“Wonen Wittem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding”.* Diezelfde missie is ook expliciet genoemd in ons geactualiseerd strategisch plan “Toekomstbestendig. Strategisch plan 2020-2024”.

1.10. Projecten

In 2019 is verder gewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van een aantal (nieuwbouw)projecten. In concreto gaat het daarbij om de volgende (lopende) projecten.

- 6 nieuwbouwwoningen plan Hoogh Gullepe II. Deze zijn in april 2019 in exploitatie genomen.
- Herstructuerering van 4 woningen aan de Hilleshagerweg te Mechelen. Het betreft 4 NOM woningen die in april 2019 in exploitatie zijn genomen.

- Het Pendile terrein te Eys. Na lange onderhandelingen met de gemeente is eind 2018 overeenstemming bereikt over de verkoop van dit terrein aan de gemeente Gulpen-Wittem en additioneel een door de gemeente te betalen schadevergoeding en af te geven bouwvergunning voor 2 nieuwbouwwoningen gelegen aan In der Bend te Eys. Alle vergoedingen zijn inmiddels door ons ontvangen terwijl begin 2020 ook de bouwvergunning voor In der Bend te Eys is verleend. Daarmee is einde gekomen aan een slepend en langlopend dossier.
- 6 nieuwbouwappartementen aan de Koningin Julianastraat 21 te Gulpen. In 2019 is dit project aanbesteed en gestart met de bouwwerkzaamheden. De appartementen zullen naar verwachting in juni 2020 in exploitatie worden genomen.

Hiermee geven wij invulling aan de behoefte aan sociale huurwoningen die in ons werkgebied nog steeds aanwezig is, maar ook aan ons strategisch plan en de bijbehorende wensportefeuille.

1.11. Prestatieafspraken 2020 - 2023



Als vervolg op de Lokale Woonvisie 2018-2025 die de gemeente Gulpen-Wittem op 25 oktober 2018 heeft vastgesteld, hebben de gemeente, de 4 corporaties werkzaam in de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen van deze corporaties, in 2019 intensief overleg gevoerd over hernieuwde meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2020-2023.

Op 4 december 2019 zijn de prestatieafspraken voor de komende 4 jaar formeel ondertekend door alle betrokken partijen. De afspraken zijn verdeeld in intentieafspraken (I), handelingsafspraken(H), garantieafspraken (G) en procesafspraken (P). Alle afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

1.12. Governancecode woningcorporaties 2015 / 2020



In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (“de nieuwe woningwet”) is vastgelegd waaraan de corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan. De Governancecode woningcorporaties 2015, die per 1 mei 2015 is ingegaan, is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. 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. Wonen Wittem onderschrijft (ook als Lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties 2015/2020 en past deze ook integraal toe.

In hoofdstuk 3 vindt u meer informatie over de invulling van diverse governance aspecten bij Wonen Wittem in het afgelopen boekjaar 2019.

Risicomanagement / WSW risicobeoordeling

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 2015 / 2020 (bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten);
- het WSW beoordelingsmodel (4 financial risks en 24 business risks vragen);
- de RJ-400 (110.a: meer uitgebreide risicoparagraaf vereist).

In hoofdstuk 10 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 Corona-virus.

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 gewoon 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.

In mei 2019 is de eerder, in november 2018, vastgestelde meerjarenbegroting 2019-2028, door Wonen Wittem herzien. Dit werd ingegeven door definitief bekend worden van de normen behorende bij de diverse WSW ratio's. Vooral de ongewijzigde norm van maximaal 75% voor de LtV berekend op basis van de beleidswaarde. Ter verbetering van (de ontwikkeling) van deze LtV en waarborging van WSW geborgde financiering heeft in mei 2019 een herijking plaatsgevonden van het investeringsprogramma. Door deze herijking was in de bijgestelde meerjarenbegroting 2019-2028 sprake van een sterk verbeterde LtV ontwikkeling. Hiervan is ook in het vorige jaarverslag al melding genaakt.

Zoals eerder vermeld voldoet de meest recente meerjarenbegroting 2020-2029 overall (ruimschoots) aan alle financiële WSW parameters.

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.

Aldus kent Wonen Wittem op deze terreinen meer het karakter van een regie-organisatie.

In het kader van de overgang naar RGS heeft de RvC in 2018 ingestemd met een reorganisatiebesluit, waarbij één functie binnen onze organisatie komt te vervallen. Van de hierbij betrokken medewerker is het dienstverband formeel beëindigd per 1-12-2019.

Meer detailinformatie over de risicobeoordeling door het WSW is eveneens opgenomen in hoofdstuk 10.

In het kader van risicomanagement is, net als voorgaande jaren, ook in 2019 een frauderisico analyse uitgevoerd. Daarbij is wederom gebruikt gemaakt van een checklist die wij van Deloitte hebben ontvangen. In het vierde kwartaal van 2019 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 27 november 2019 vastgesteld in het bestuur. Overigens gaf de analyse geen hoge/verhoogde frauderisico's te zien en was er evenmin aanleiding voor het nemen van additionele maatregelen op dit vlak.

Overigens is in 2019 gestart met een zogenaamde cybersecurity health check. In 2020 wordt een bredere check (scan) op basis van de Baseline Informatieveiligheid voor Woningcorporaties (BIC) opgesteld. Het betreft een uitgebreide scan met een bredere 'informatiebeveiliging-scope' dan alleen cybersecurity.

1.13. Overige beleidsbeslissingen

Naast de hiervoor genoemde zaken heeft in 2019 ook besluitvorming plaatsgevonden op de volgende (beleidsmatige) terreinen.

- (meerjaren) onderhoudsbegroting 2020-2029 Wonen Wittem;
- actualisering bedrijvenlijst voor 2019 (vaststelling bestuur op 27-11-2019);
- zelfevaluatie bestuur (vaststelling bestuur op 11-12-2019);
- doelstellingen bestuur 2019;
- check/update Reglement Financieel beleid en Beheer;
- benoeming (nieuwe) accountant ingaande verslagjaar 2020;
- Aantrekking van WSW geborgde leningen;
- woonbod 2019;
- planning- en control cyclus 2019;
- herbenoeming per 1-1-2020 van A.A.R. Zinken als bestuurder.

Tot slot

Dit verslag geeft slechts de belangrijkste bestuursbesluiten en zaken uit het afgelopen jaar aan. Het navolgende volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2018 bieden verdere (detail) informatie.

Het Bestuur,

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

2. ORGANISATIE

2.1. 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.

2.2. Bestuur

De stichting wordt bestuurd door een Bestuur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. Het Bestuur vergadert in die hoedanigheid wekelijks. Net als voorgaande jaren heeft het Bestuur ook in 2019 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 (1969)	Bestuurder Laatste herbenoeming: 1 januari 2020 1e benoeming Bestuur: 1 maart 2012 1e benoeming secretaris: 1 april 2012	01-01-2024	Vestigingsmanager woningmakelaardij	Penningmeester van Vereniging Ons Limburg (onbezoldigd)

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2019

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

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

Uitgaande van deze uitgangspunten is de concrete taakverdeling vanaf 2016 als volgt.

E.A. Peeters (voorzitter)
- Finance, Risk, Controle en Compliance (FRC&C)
- Public Relations en Media
- HRM
- (secretariaat/leiding) vergaderingen

A.A.R. Zinken (plaatsvervangend voorzitter)
- Woondiensten
- Vastgoed- en assetmanagement
- Interne Organisatie

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

De vaste honorering van het Bestuur bedroeg in 2019 € 16.618 (2018: € 16.229) 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.

2.3. Personeel

In 2019 bestond de personele bezetting uit 4 medewerkers (3,78 FTE).

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

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2019

2.4. 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 Gulpen, Vaals, Simpelveld, Voerendaal en Wittem. Het doel van de commissie is huurders c.q. hun vertegenwoordigende organisaties, in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken waarbij zij belang hebben. Bovendien draagt dit bij aan de verbetering en optimalisering van het functioneren van de corporatie. Een reglement met regels over samenstelling en werkwijze van de commissie is in gezamenlijk verband opgesteld. Namens Wonen Wittem participeert een huurdersvertegenwoordiger van de Raad van Commissarissen in de klachtencommissie en namens onze huurders een lid van de huurdersvereniging.

Platform van Limburgse Woningcorporaties (PLW)
Het PLW is een platform waar Limburgse woningcorporaties periodiek zaken, die hen binden op zowel provinciaal als landelijk niveau, bespreken en waar op onderdelen de samenwerking wordt gezocht. Een bestuurder van Wonen Wittem neemt deel aan het overleg.

3. GOVERNANCE

3.1. Governance structuur op hoofdlijnen

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

De governancestructuur van Wonen Wittem is in 2019 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.

3.2. Governancecode woningcorporaties

Door zich te binden aan de Governancecode laten woningcorporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. Wonen Wittem onderschrijft de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en past deze ook integraal toe. In 2019 is daarbij specifiek aandacht besteed aan de navolgende zaken.

<u>Checklist Governancecode woningcorporaties</u>
In 2019 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 de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie met de bestuurder en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC heeft intern plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2019. Daarnaast heeft ook het Bestuur in 2019 het eigen functioneren geëvalueerd.

3.3. 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 2019 als volgt invulling gegeven.

Naam	PE-punten	Toelichting
Ir. E.A. Peeters	39,5	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	44,0	Verlicht regime van toepassing
Totaal	**83,5**	

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf januari 2018

3.4. Belanghebbenden

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

In 2019 heeft het Bestuur vier keer met Huurdersvereniging Wittem overleg gevoerd. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 7.1 van dit jaarverslag. Tevens heeft een bestuursafvaardiging deelgenomen aan de jaarvergadering van de huurdersvereniging. Net zoals voorgaande jaren neemt Wonen Wittem de noodzakelijke kosten voor haar rekening welke de huurdersvereniging maakt, inclusief de kosten verbonden aan het lidmaatschap van de Woonbond.

Uiteraard heeft ook periodiek overleg plaatsgevonden met de gemeente Gulpen-Wittem. Onderwerpen van gesprek waren onder andere: de nieuwe prestatieafspraken 2020-2023 (ondertekend op 2 december 2019) en ons uitgebrachte bod voor 2019 in dat kader, de lopende en toekomstige projecten, alsmede 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 ons zijn hierin ook de gemeente Gulpen-Wittem, Politie, Trajekt, Mondriaan, Pentasz, Woningstichting Gulpen en Woonpunt vertegenwoordigd.

3.5. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officers hebben over het verslagjaar 2019 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitsschendingen.

In het kader van de klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, Mr. S.P. Claessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 géén vermoedens van overtreding van interne / of externe regelgeving dan wel vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie van Wonen Wittem zijn gemeld.

4. WONINGWET 2015

4.1. 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 € 38.035 (prijspeil 2019). Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

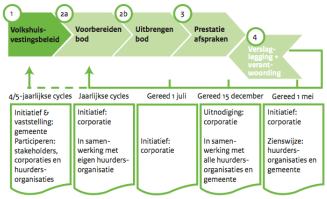
Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2019: € 720,42). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2019: € 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens).

Ook in 2019 voldoet Wonen Wittem ruimschoots aan de gestelde regels.

4.2. 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.

4.3. Werken met nieuwe prestatieafspraken op basis van actuele Lokale Woonvisie



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

Het corporatie bod omvat een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (activiteitenoverzicht) voor het komende jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. Op basis van dit bod dienen wij, de gemeente en onze huurdersorganisatie te komen tot prestatieafspraken voor het komende jaar. Wij hebben dit bod op 10 juni 2019 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens in juni 2019 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem in het kader van de te maken prestatieafspraken.

Daarbij moet worden aangetekend dat het in juni 2019 uitgebracht bod nog is gerelateerd aan de vigerende prestatieafsprakern op dat moment. Daarbij is dus geen rekening (kunnen worden) gehouden met de nieuwe prestatieafspraken 2020-2023 die pas in december 2019 met de gemeente zijn overeengekomen.

4.4. Marktwaarde

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2019.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is in 2019 met € 5.651.324 gegroeid van € 48.835.657 ultimo 2018 naar een waarde van € 54.486.981 ultimo 2019. Dit betreft een waardegroei van 11,6% in 2019. Deze toename van de marktwaarde in 2019 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 1.892.778 ten gevolge van een mutatie in ons woningbezit, zijnde het in exploitatie nemen van 10 nieuwbouwwoningen in 2019. Anderzijds een autonome toename van het bestaand bezit ad € 3.758.546.

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door een sterk gestegen WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2018) en de daarmee samenhangende (sterke) leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille (6,9% in 2018 en 6,4% in 2019). 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 (sterk) overtreft.

Daarnaast wordt een kleiner deel van de autonome groei veroorzaakt door:
- lagere kosten van instandhoudingsonderhoud in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. 2018;
- een (per saldo) toename van de kastromen uit huren (ten gevolge van hogere toekomstige huurstijgingen en hogere markthuren in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. het waarderingshandboek 2018);
- veranderingen in de gehanteerde mutatiegraden (vrijheidsgraad) t.o.v. 2018 waarbij hogere mutatiegraden verhogend werken voor de marktwaarde en lagere mutatiegraden verlagend;
- overige parameteraanpassingen in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. 2018.

Wonen Wittem	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaarde ultimo 2018	€ 47.484.472	€ 1.351.185	€ 48.835.657
Mutaties bezit: - Nieuwbouw	€ 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%)

Verloop van de marktwaarde in 2019

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

4.5. Beleidswaarde

Ook de beleidswaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2019.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde
Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde, te hanteren. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde opgenomen en hoe deze zich naar verwachting ontwikkelt gedurende de komende jaren.

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 vormt via de LTV en de solvabiliteit een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Beide partijen hebben in 2019 de sectornorm voor de LTV en de solvabiliteit definitief vastgesteld op maximaal 75% voor de LTV en minimaal 20% voor de solvabiliteit. Bovendien is in 2019 een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte in dat jaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase bepaald o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie.

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.

Onderstaande tabel laat het verschil zien tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019. Eveneens zijn opgenomen de vergelijkende cijfers ultimo 2018.

Wonen Wittem	**Ultimo 2019**	**Ultimo 2018**	**Verschil (2019-2018)**
Marktwaarde verhuurde staat (A)	€ 54.486.982	€ 48.835.658	€ 5.651.323
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-/- € 8.895.310	-/- € 11.245.134	€ 2.349.824
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 14.787.212	-/- € 7.228.682	-/- € 7.558.530
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 2.746.453	-/- € 2.488.195	-/- € 258.258
Beheer (beheerkosten)	-/- € 6.154.330	-/- € 7.417.366	€ 1.263.036
Subtotaal afslagen	*-/- € 32.583.304*	*-/- € 28.379.377*	*-/-€ 4.203.928*
Beleidswaarde (B)	€ 21.903.678	€ 20.456.282	€ 1.447.396
B/A	40,2%	41,9%	-/- 1,7%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2019 versus ultimo 2018

De beleidswaarde is in 2019 met € 1.447.396 gegroeid van € 20.456.282 ultimo 2018 naar een waarde van € 21.903.678. Deze toename van de beleidswaarde in 2019 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 5.651.323 ten gevolge van een toegenomen martkwaarde (zie 4.4) en anderzijds een afname met € 4.203.928 veroorzaakt door een hogere totaalafslag samenhangend met corporatiespecifiek beleid.

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

- Bij de 10 nieuwbouwwoningen die in 2019 in exploitatie zijn genomen, horen ook nieuwe afslagen ter grootte van € 1.235.896 die in 2018 niet van toepassing waren.
- In 2019 moet voor de bepaling van de beleidswaardebepaling worden uitgegaan van aangescherpte definities onderhoud en beheer zoals deze zijn vastgelegd in het handboek 2019. Daarnaast kent de meest recente meerjaren (onderhoud) begroting 2020-2029 enkele wijzigingen t.o.v. de voorgaande meerjarenbegroting 2019-2028 gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2018. Per saldo is het effect dat het totaal van de afslagen voor kwaliteit en beheer ultimo 2019 € 1.004.778 lager is dan ultimo 2018. Gecorrigeerd voor de afslag van de 10 nieuwbouwwoningen voor kwaliteit en beheer (-/- € 115.230) is het netto effect een € 1.120.008 lagere totaalafslag voor kwaliteit en beheer t.o.v. ultimo 2018.
- Rekeninghoudend met voorgaande 2 effecten resteert een verschil uit hoofde van een lagere afslag voor beschikbaarheid in 2019 en een hogere afslag voor betaalbaarheid in 2019.
- De lagere afslag voor beschikbaarheid (lees doorexploiteren in plaats van uitponden) komt grotendeels, doordat in het waarderingshandboek 2019 de onderhoudsnormen voor woongelegenheden t.o.v. 2018 zijn gedifferentieerd voor het doorexploiteer- en het uitpondscenario. Daardoor gelden vanaf 2019 in het uitpondscenario andere onderhoudsnormen dan in het doorexploiteerscenario en moet vanaf 2019 in het uitpondscenario met een verouderingstoeslag worden gerekend terwijl dit in het doorexploiteer scenario niet meer hoeft. Daarnaast is in 2019 sprake van een fors verminderde afslag in de beschikbaarheid ten gevolge van overdrachtskosten.
- De hogere afslag voor betaalbaarheid (lees corporatiespecifieke sociale huurstelling i.p.v. markthuren) komt grotendeels doordat de ontwikkeling van de corporatiespecifieke sociale actuele huren en streefhuren (verder) achterblijven bij de verhoogde markthuren en verwachte stijgingen hiervan in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. het waarderingshandboek 2018. In de berekening van de beleidswaarde 2018 bleef de ontwikkeling van de corporatiespecifieke huren bij niet gemuteerde woningen gelijk aan de huurontwikkeling in de marktwaarde berekening (inflatie plus opslag). Met ingang van 2019 is het mogelijk om in de berekening van de beleidswaarde voor lagere huurstijging te kiezen om het huurbeleid van een corporatie beter te benaderen. Wonen Wittem heeft daarbij conform sociaal huurakkoord en eigen beleid in de beileidswaardeberekening ultimo 2019 gekozen voor een inflatievolgende huurverhoging. Ten opzicht van de beleidswaarde ultimo 2018 betekend dit een aanzienlijk hoger afslag voor betaalbaarheid in 2019.

Wonen Wittem	Verschil afslagen (2019 - 2018)	Oorzaak
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 2.349.823	
- Nieuwbouw - Overig: differentiatie onderhoudsnormen uitponden en door-exploiteren, lagere afslag overdrachtskosten.		€ -344.454 € 2.694.277
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 7.558.530	
- Nieuwbouw - Overig: achterblijvende corporatie specifieke actuele en streefhuren		-/- € 776.213 -/- € 6.782.317
Kwaliteit en Beheer	€ 1.004.779	
- Nieuwbouw - Aanpassingen MJB en definities (beide m.b.t. onderhoud en beheer)		-/- € 115.230 € 1.120.008
Subtotaal afslagen	*-/- € 4.203.928*	
- Nieuwbouw - Aanpassingen MJB en definities (beide m.b.t. onderhoud en beheer)		-/- € 1.235.896 -/- € 2.968.032

Verklaring verschillende afslagen op de marktwaarde in 2019 en 2018

5. VASTGOED

5.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2019 in totaal 459 sociale huurwoningen in haar bezit (ultimo 2018: 449). 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 2019 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG/MOG).

Ten opzichte van 2018 zijn er 6 nieuwe woningen in het plan Hoogh Gullepe (fase II) in Gulpen en 4 Nul-Op-de-Meter-huurwoningen aan de Hilleshagerweg te Mechelen toegevoegd aan de woningportefeuille. In 2020 worden 6 nieuwe huur appartementen in Gulpen opgeleverd. In 2019 zijn geen woningen verkocht.

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

Aantallen	459	100%
EGW *(eengezinswoning)*	227	50%
EGW-0 *(eengezinswoning levensloopbestendig)*	84	18%
MGW+ *(meergezinswoning met lift)*	97	21%
MGW- *(meergezinswoning zonder lift)*	51	11%

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2019, excl. zorgvastgoed en MOG)

Huurprijssegment		459	100%
Goedkoop	≤ € 424,44	15	3%
Betaalbaar laag	> € 424,44 en ≤ € 607,46	298	65%
Betaalbaar hoog	> € 607,460 en ≤ € 651,03	73	16%
Dure huur tot HT	> € 651,03 en ≤ € 720,42	73	16%
Vrije huur > HT	> € 720,42	0	0%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2019, excl. ZOG/MOG)

5.2. 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”). Daarnaast hebben wij in 2019 ook kritisch gekeken naar onze vigerende wensportefeuille 2016-2026, waarbij een aanpassing heeft plaatsgevonden van de door ons gewenste huurprijssegmentering. In het verlengde van al deze aanpassingen zijn in 2019 tot slot de complexstrategieën en factsheets op complexniveau geactualiseerd. Het doel van deze 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.

5.3. Projecten

10 nieuwe huurwoningen in exploitatie genomen

In 2019 zijn 10 nieuwe huurwoningen opgeleverd zijnde vier Nul-Op de – Meter (NOM) woningen in Mechelen aan de Hilleshagerweg en 6 drive-in woningen in Gulpen in het plan Hoogh Gullepe.

In ontwikkeling: 6 sociale huurappartementen Koningin Julianastraat te Gulpen

In 2018 heeft Wonen Wittem het voormalige BB-gebouw aan de Koningin Julianastraat te Gulpen aangekocht. Het plan voorziet in de herstructurering van het bestaande kantoorpand naar 6 sociale huurappartementen. In september 2019 is gestart met de uitvoering. De 6 appartementen worden naar alle waarschijnlijkheid in juni 2020 in exploitatie genomen.

Pendile-terrein / 2 seniorenwoningen In der Bend te Eys

Met betrekking tot de twee projecten Pendile en In der Bend te Eys is tijdens de raadsvergadering van 30 november 2018 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem unaniem gekozen voor het aankopen van het Pendile-terrein door de gemeente. Daaraan gekoppeld is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 2 seniorenwoningen gelegen aan In der Bend te Eys. Begin 2019 is de verkoopovereenkomst met de gemeente ondertekend. 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 verkijgen 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.

5.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2019 zijn enkele geriefsverbeteringen aangebracht, zoals het aanbrengen van een 2e toilet op de badkamer of het vervangen van een staand closet door een hangcloset.

Door bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

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

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 2019 zijn in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén aanpassingen uitgevoerd.

5.5. Onderhoud

5.5.1. Algemeen

In deze paragraaf worden de kosten per onderhoudssoort nader toegelicht. De netto onderhoudskosten zijn in 2019 lager dan begroot. In de navolgende tabel staan de onderhoudskosten per soort versus de begroting vermeld (x € 1.000).

Soort onderhoud	Begroting (a)	Kosten (b)	Verschil (b-a)
Klachtenonderhoud	138	156	18
Mutatieonderhoud	100	71	-29
Planmatig onderhoud (totaal):	**238**	**227**	**-11**
- onderhoudscontracten	192	180	**-12**
- planmatig	161	165	**4**
Duurzaamheid	63	0	**-63**
Projectmatig onderhoud (onder aftrek van te activeren onderhoud)	42	19	**-23**
Totaal onderhoud*	**696**	**591**	**-105**
Toegerekende kosten**	101	96	**-5**
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	**797**	**687**	**-110**

Onderhoudskosten 2019
** De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud (€ 121.000), servicekosten (€ 49.000).*
*** 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 € 138.000 voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen €156.000. Deze overschrijding is grotendeels toe te wijzen aan een te laag begroot bedrag. Hierin is abusievelijk geen rekening gehouden met hogere (coördinatie) kosten ten gevolge van RGS. Daarnaast zijn de kosten begroot op basis van gemiddelden. In werkelijkheid kan het aantal klachten en de daaraan verbonden kosten per jaar van dit gemiddelde afwijken.

Mutatieonderhoud

De totale mutatiekosten, betreffende 26 mutaties in 2019, bedroegen € 71.000,- en liggen lager dan het begrote bedrag. De gemiddelde mutatiekosten per mutatie in het verslagjaar waren € 2.730,- ten opzichte van € 2.647 bij 33 mutaties in 2018. De mutatiekosten zijn o.a. afhankelijk van het bouwjaar van de gemuteerde woningen en het woongedrag van de vertrokken huurders.

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 € 199.000 voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 180.000 en liggen iets lager dan begroot. Dit komt grotendeels door iets lagere kosten dan begroot en deels door het niet uitvoeren van onderhoud o.a. schoonmaakwerkzaamheden aan zonnepanelen.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)
De kosten voor het planmatig onderhoud bedragen € 165.000 tegen een begroot bedrag van € 161.000. Het resultaat is ongeveer gelijk aan de begroting. De afwijking wordt veroorzaakt doordat enkele begrote posten niet zijn uitgevoerd en andere posten zijn opgevoerd.

Projectmatig onderhoud
In de begroting 2019 was, inclusief een te activeren bedrag van €121.000, € 163.000 opgenomen voor projectmatig onderhoud. De werkzaamheden bestonden o.a. uit het renoveren van keukens, badkamers, toiletten, waterleidingen en MV-installaties. Het resultaat is met € 128.049 lager dan begroot. Deze onderschrijding van de begroting wordt veroorzaakt doordat enkele woningen op verzoek van de huurder niet zijn gerenoveerd. Van het totaal bedrag is € 109.000,- geactiveerd.

5.5.2. 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 naar de kabinetsplannen van nu investeringen nodig om woningen uiteindelijk in 2050 geheel aardgasloos te maken.

In 2019 zijn met betrekking tot verduurzaming van het woningbezit de nieuwe stappen gezet.
Op de eerste plaats was het zaak het bestaande duurzaamheidbeleid te actualiseren. We hebben in 2019 een nieuwe integrale visie op duurzaamheid opgezet met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“.

De 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 de nieuwe duurzaamheidvisie.

In augustus 2019 heeft de RvC ingestemd met de uitgangspunten en mijlpalen opgenomen in de duurzaamheidsvisie van Wonen Wittem genaamd “Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050”.

Voor ons woningwoningbezit betekent dit dat we tot 2030 inzetten op de optimaal isoleren (no regret) van het bestaande casco. Pas vanaf 2030-2035 zullen we gelet op de zich snel opvolgende technische ontwikkelingen/mogelijkheden en zeker ook gelet het feit dat we beperkte financiële mogelijkheden ter beschikking hebben, de technische installaties van al onze woningen verder verduurzamen.

In het jaar 2019 heeft de focus gelegen op de toekomstvisie van verduurzaming in de brede zin. Dit omdat we onze beperkt beschikbare gelden slechts één keer kunnen inzetten en dit zo efficiënt als mogelijk willen doen.
De voor 2019 geplande jaarlijkse energetische maatregelen op basis van onze huidige 10 jaars energiekalender 2015 – 2025, met een totaalbedrag van ruim € 1,1 miljoen (prijspeil 2019) opgenomen in financiële meerjarenbegroting 2020-2029, zijn niet ten uitvoer gebracht. Dit geldt ook voor de het jaar 2020, welk jaar we zien als echt tussenjaar. In dit verband zijn we in reeds eind 2019 gestart met grootschalig onderzoek om per complex grondig inzichtelijk te maken welke verduurzamingsmaatregelen exact benodigd zijn en welke financiële impact dit zou hebben. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gereed in de 2e helft van 2020.

Alsdan zal bekeken worden in hoeverre en in welk tempo verduurzamingsmaatregelen kunnen worden uitgevoerd in relatie tot beschikbare interne en externe financieringsmaatregelen en passend binnen de duurzaamheidsvisie van Wonen Wittem. Dit alles uiteraard binnen de (financiële) kaders van het WSW en de Aw. We stellen in 2020 een nieuwe/geupdate duurzaamheidskalender vast waardoor met ingang van 2021 dan de duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden uitgevoerd.

5.5.3. Huurdersonderhoudsabonnement

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud voor € 6 per maand. De kosten in 2019 bedragen € 30.700,- en de opbrengsten van het huurdersabonnement waren € 27.300. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve € 3.400 negatief. Gemiddeld waren in het verslagjaar 380 huurders geabonneerd.

6. WONEN

6.1. Aedes benchmark 2018 resultaten



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 2019 een A-score kent voor het prestatieveld Huurdersoordeel. Daarbij scoort Wonen Wittem op alle beschouwde oordelen ruimschoots boven het corporatiegemiddelde.

Prestatieveld Huurdersoordeel	Wonen Wittem	Gemiddelde
A1. Nieuwe huurders	8,3	7,7
A2. Huurders met reparatieverzoek	8,3	7,6
A3. Vertrokken huurders	8,0	7,5

De cijfers van Wonen Wittem en het corporatiegemiddeldevoor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark 2019.

De benchmark laat verder zien dat wij bij het prestatieveld “Bedrijfslasten”, net als in de voorgaande jaren, iets 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 Aedes benchmark 2018.

6.2. Leefbaarheid: “Bijdragen aan zorg en ontmoeting”

Net als voorgaande jaren stellen wij in complexen in Eys, Mechelen en Epen gemeenschappelijke ruimten om niet ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners (dagactiviteiten, etc.) en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer € 13.500.

6.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

Na een kortstondige onderbreking in 2018, is met ingang van 2019 het MDO-overleg weer opgestart. 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 2019 zijn 2 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest.

6.4. Hennepconvenant

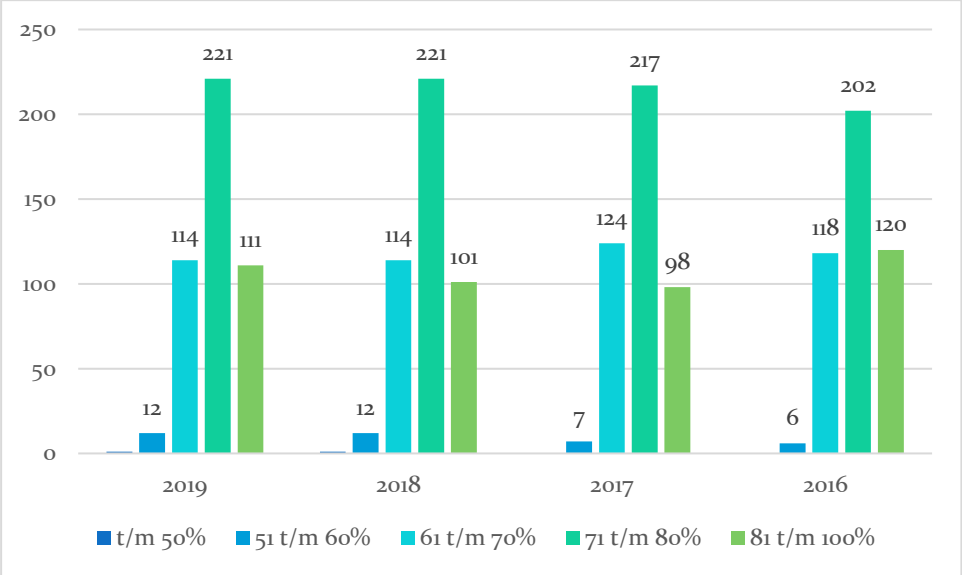
Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2019 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2019 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepteelt gehad.

6.5. Huurprijsbeleid

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

Huurstijging

De maximaal toegestane huursomstijging in 2019 bedroeg 1% + inflatie 2018 (1,6%) = 2,6%. Voor het boekjaar 2019 was in de financiele begroting van Wonen Wittem rekening gehouden met een huursomstijging van 1,12% (o.b.v. een sec inflatievolgende huurbeleid en een ingerekende huurharmonisatie). Uiteindelijk is per 1 juli 2019 een gemiddelde huurstijging van 1,22% gerealiseerd. Deze is iets hoger dan de begroting. Dit komt doordat in de begroting rekening was gehouden met een verwachte inflatie van 1,5% over 2018 terwijl deze in werkelijkheid 1,6% bedroeg. Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur per 1 juli 2019 bedroeg 75,3% (76,3% in 2018).



Aantal woningen per jaar (2016 – 2019) als percentage van de max. redelijke huur

6.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2019 bedroeg 26 stuks (2018: 33 stuks). Daarnaast zijn in het boekjaar 6 eengezins woningen in het nieuwbouwplan Hoogh Gullepe (fase II) en 4 eengezinswoningen gelegen aan de Hilleshagerweg te Mechelen toegewezen. Het totaal aantal verhuringen bedraagt dan ook 36 stuks. In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen weergegeven.

Toewijzingen	2019	2018	2017	2016	2015
Aanbodmodel	32	33	35	39	40
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	1	2	3	0	3
Urgentie	3	3	4	1	3
Herhuisvesting	0	1	2	0	1
Totaal	**36**	**39**	**44**	**40**	**47**

Verhuringen 2015-2019

Bij nieuwe verhuringen dient conform geldende regelgeving ten minste 80% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 38.035 (prijspeil 2019). Van de overige 20% van de sociale huurwoningen kan 10% worden toegewezen aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot € 42.436 en 10% heeft een vrije toewijzingsruimte. Van de 36 verhuurde woningen zijn 31 woningen verhuurd aan huishoudinkomens tot en met € 38.035.

Overzicht toewijzingen			
80%	≤ € 38.035	31	86,11%
10%	≤ €42.436	2	5,55%
10%	> €42.436	3	8,33%
Totaal		**36**	**100%**

Overzicht toewijzingen 2019

Van de toewijzingen aan huishoudens tot maximaal € 38.035 (31 stuks) kan in het verslagjaar 42% (13 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 58% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 13 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Wittem aan de vereisten vanuit het passend toewijzen.

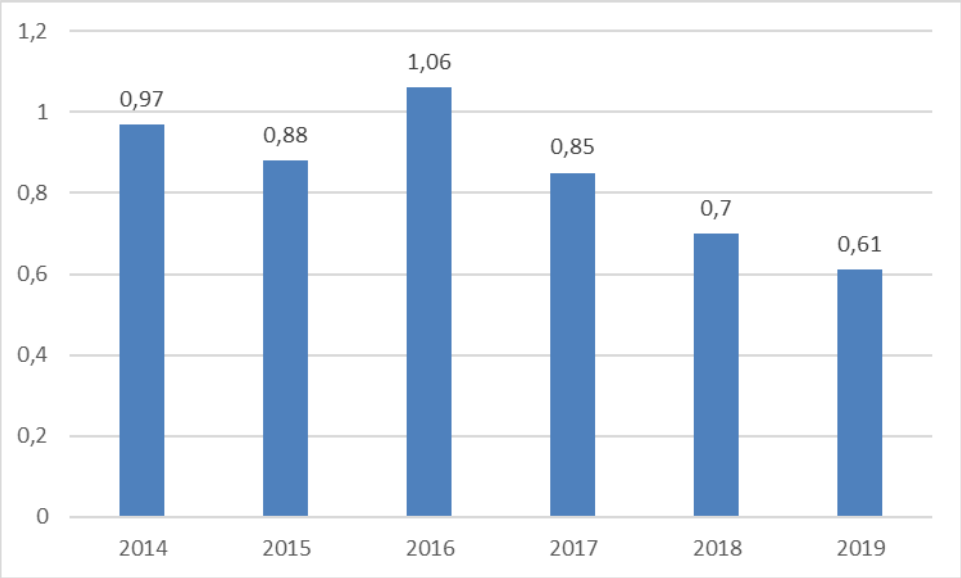
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Passend Toewijzen 2019									
Huishoudinkomen per jaar	Recht op huurtoeslag	Max. kale huurprijs (huurgrens)				Totaal	Passend	Niet Passend	Buiten 95%-norm
		≤ € 424,44	≤ € 607,46	≤ € 651,03	≤ € 720,42				
Onder de AOW-grens									
Aantal eenpersoonshuishoudens									
≤ € 22.700	v	2	2			4	4	0	
> € 22.700		2	4	1		7			7
Aantal tweepersoonshuishoudens									
≤ € 30.825	v		1			1	1	0	
> € 30.825				1	4	5			5
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)									
≤ € 30.825	v		3			3	3	0	
> € 30.825			1		5	6			6
Boven de AOW-grens									
Aantal eenpersoonshuishoudens									
≤ € 22.675	v		3			3	3	0	
> € 22.675			2			2			2
Aantal tweepersoonshuishoudens*									
≤ € 30.800	v		1			1	1	0	
> € 30.800			1		2	3			3
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)*									
≤ € 30.800	v		1			1	1	0	
> € 30.800						0			0
Totaal		**4**	**19**	**2**	**11**	**36**	13	0	23
*	*Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2019 is dit 66 jaar en 4 maanden.*							**100%**	**Passend toegev**

Overzicht verhuringen 2019

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2019 (23 stuks) gelijk gebleven ten opzichte van 2018 (23 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2019 is afgenomen en bedraagt € 20.795 ten opzichte van € 25.404 in 2018.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2014-2019)

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 2019 bedroeg de huurachterstand 0,61%.

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2019

Per 31 december 2019 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders € 16.386 (6 dossiers). Met één vertrokken huurder heeft Wonen Wittem een betalingsregeling afgesproken en de overige 5 dossiers zijn ondergebracht bij de deurwaarder. Twee dossiers (€ 1.104) zijn van 2019, de rest is van een eerdere datum.

Statushouders

In het verslagjaar zijn twee woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Een woning hiervan is in 2019 toegewezen aan een gezin van 7 personen, doch kan pas in 2020 worden betrokken. Op deze wijze heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 8 statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem.

6.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2019 is € 6232. De leegstand is nagenoeg geheel toe te rekenen aan noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden welke zijn uitgevoerd tijdens de mutatie-periode.

6.8. 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 2019 zijn 850 mensen (2018: 793) ingeschreven voor de Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale huis-aan-huis bladen om ons woningaanbod te publiceren.

7. BEWONERSPARTICIPATIE

7.1. Huurdersvereniging

Het Bestuur van Wonen Wittem heeft in 2019 vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Tevens is een bestuursafvaardiging bij de jaarlijkse ledenvergadering aanwezig geweest.

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

- jaarrekening en –verslag 2019;
- huurverhoging per 1 juli 2019;
- onderhoudsplanning 2019;
- bod op Woonvisie 2020 e.v.;
- prestatieafspraken 2020 e.v.;
- strategisch plan 2020-2024;
- meerjarig Huurbeleid;
- (meerjaren) begroting 2020 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten;
- terugblik 2019 en vooruitblik 2020.

7.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2019 is één zaak betreffende de huurprijs en de staat van het onderhoud 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 2019 verslag uitgebracht over 2019. In 2019 is aangaande Wonen Wittem géén klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

Coulanceregeling

In 2019 is de coulanceregeling niet toegepast.

8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1. 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 2019.

8.2. Bestuur en toezicht

8.2.1. Toezicht en toetsing

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

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

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 toezichtskader dat de Raad gebruikt bestaat onder andere uit het jaarplan, de beleidsstukken van het bestuur, de financiële meerjarenbegroting en de jaarbegroting.

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

8.2.2. Governance

Wonen Wittem vindt een transparant en integer ondernemingsbestuur belangrijk. De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en governance is een onderwerp dat regelmatig terugkeert in de vergaderingen.

Governancecode Woningcorporaties

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De toepassing van de code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Wonen Wittem en zijn RvC. De code kent twee typen bepalingen: ‘pas toe’ en ‘pas toe of leg uit’. Wonen Wittem voldoet aan de Governancecode 2015. In 2015 heeft de corporatie de governance structuur van de organisatie in lijn gebracht met de bepalingen van de herziene code. In de jaren daarna hebben verdere verfijningen hierop plaatsgevonden. In 2019 is het treasury statuut aangepast.

8.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019

8.3.1. Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de stichting en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Begin 2016 is het nieuwe plan voor de periode 2016-2019, met de titel “Wonen met lokale kracht”, besproken met de RvC en goedgekeurd door de RvC. 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 2019 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjaren huurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

8.3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in mei 2019 de jaarrekening en het jaarverslag over 2018 besproken met het bestuur en de externe accountant. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en diens accountantsverslag, heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2018 goedgekeurd.

De RvC heeft eind 2019 de financiële meerjarenbegroting 2019-2028 en de begroting 2020 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.

8.3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Visitatie

Wonen Wittem laat zijn maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. De meest recente visitatie heeft in 2019 plaatsgevonden. Het desbetreffend rapport over de periode 2015 tot en met 2018 en de reactie daarop van het bestuur en de RvC zijn op de website van Wonen Wittem geplaatst.

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 2019 zijn geen klachten ingediend.

8.3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Wittem. In 2019 heeft de RvC kennisgemaakt met de nieuwe wethouder in Gulpen-Wittem, de heer Houben. 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. Het concept van de lokale visie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem is als basis gehanteerd voor de prestatieafspraken met de gemeente.

8.3.5. Toezicht op risicobeheersing

De RvC bespreekt periodiek met het bestuur het risicoprofiel van Wonen Wittem. In dit profiel worden de financiële en bedrijfsrisico's geadresseerd. In 2019 heeft het bestuur de vastgestelde toprisico's verder uitgewerkt en met de RvC besproken. Verder heeft de RvC in 2019 in een separaat overleg 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.

8.3.6. Toezicht op verbindingen

Wonen Wittem heeft een investeringsstatuut waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. In 2019 is geen sprake geweest van verbindingen.

8.3.7. Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC benoemt de externe accountant. Tenminste eenmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de accountant geëvalueerd door de RvC en het bestuur. Op basis van de evaluatie die in 2015 is uitgevoerd, is begin 2016 besloten om met ingang van het verslagjaar 2015 de controleopdracht aan een nieuwe accountant te verstrekken. Na een selectieproces is uiteindelijk de opdracht verstrekt aan Deloitte. Het betreft een meerjarige opdracht, met de mogelijkheid om deze jaarlijks onder bepaalde voorwaarden op te zeggen. Ook voor verslagjaar 2019 is Deloitte de controlerend accountant.

In het laatste kwartaal van 2019 zijn er een aantal offertes opgevraagd bij diverse externe partijen om de rol van extern accountant te gaan vervullen vanaf het verslagjaar 2020. Dit is mede ingegeven doordat de huidige accountant Deloitte heeft uitgesproken haar dienstverlening opnieuw te herzien. In dat kader is na diverse gesprekken en grondig onderzoek, besloten om voor het verslagjaar 2020 in zee te gaan met Q-Concepts als nieuwe externe accountant, waarbij Du Roi het fiscale deel voor haar rekening zal nemen.

8.4. Werkgeversrol

8.4.1. Werkgeversrol voor bestuur

Structuur, profielen bestuurders en benoeming

De RvC treedt op als werkgever van het bestuur. De RvC besluit over (her)benoemingen, beoordelingen en beloningen en eventueel over schorsing en ontslag van het bestuur. In geval van (her)benoemingen maakt de Raad gebruik van een profielschets. In 2019 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken (secretaris) het bestuur van de stichting. In 2019 is de procedure voor de herbenoeming van de heer Zinken per 1-1-2020 doorlopen. In de vergadering van 28 augustus 2019 heeft de RvC een voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen. Na de positieve zienswijze van de minister over de herbenoeming is dit besluit in de vergadering van 11 december 2019 geformaliseerd.

Beoordelingskader en beoordeling
De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Met ingang van 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht. In de nieuwe situatie bevat de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten. 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 2019 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2019. De formele eindevaluatie heeft in februari 2020 plaatsgevonden.

Beloningskader en beloning
De Raad van Commissarissen 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 vaste beloning van de bestuursleden bedraagt in 2019 € 16.618 per persoon (exclusief gratificaties, onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

8.4.2. Organisatiecultuur en integriteit
Wonen Wittem werkt vanuit 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.

8.5. Klankbordfunctie
De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk het bestuur te reflecteren over de strategie, over strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2019 de revue passeerden betroffen onder meer de ontwikkelingen rondom het project Pendile te Eys, het BB gebouw te Gulpen, 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.

8.6. Over de Raad van Commissarissen

8.6.1. 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. 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 toezicht rol 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 profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

In 2017 is de samenstelling van de RvC teruggebracht van vijf naar vier personen, mede tegen de achtergrond van de opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties om de bedrijfslasten van de corporatie te beheersen. In 2018 zijn geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC geweest. Wel is mevr. Slenter benoemd tot vicevoorzitter van de RvC. Het voornemen was om de samenstelling van de RvC in 2019 verder terug te brengen naar drie personen en dit is geëffectueerd door na het aftreden van de heer Warlich en de heer Vluggen (per 30 juni 2019) slechts één nieuwe commissaris te benoemen. Eind 2018 is gestart met de procedure voor de werving en selectie van de nieuwe commissaris. Deze procedure is begin 2019 afgerond, waarna ILT op 7 mei 2019 een positieve zienswijze heeft afgegeven na een verkorte procedure en op 15 mei is de benoeming definitief geworden.

Samenstelling & rooster van aftreden

In 2019 bestond de Raad uit de volgende personen.

Naam	**De heer J.M.M.G. Janssen (geheel 2019)**
Geboortejaar	1952
Functie	Gepensioneerd leraar
Overige nevenfuncties	-
Educatie	PE punten in verslagjaar: 8
Aanvang 1e termijn	01-01-2013
Aanvang 2e termijn	01-01-2017
Einde huidige termijn	31-12-2020
Herbenoembaar	Nee
Rol	Lid, op voordracht van de huurdersvereniging
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur
Naam	**Mevrouw H.J.G. Slenter (geheel 2019)**
Geboortejaar	1954
Functie	Strategisch adviseur Regionale ontwikkeling & infrastructuur RHDHV
Overige nevenfuncties	Toezichthouder Stichting De Woongroep Heerlen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 6
Aanvang 1e termijn	01-01-2017
Einde huidige termijn	31-12-2020
Herbenoembaar	Ja
Rol	Vicevoorzitter, lid op voordracht van de huurders (tot 1-7-2019), voorzitter (vanaf 1-7-2019)
Profiel (deskundigheid)	Vastgoed, Projectontwikkeling, Huurdersbelang
Naam	**De heer drs. B.E.L. Vluggen RA (tot 1-7-2019)**
Geboortejaar	1977
Functie	Hoofd Financiën & Control MAASTRO CLINIC
Overige nevenfuncties	-
Educatie	PE punten in verslagjaar: 0
Aanvang 1e termijn	01-07-2011
Aanvang 2e termijn	01-07-2015
Einde huidige termijn	30-06-2019
Herbenoembaar	Nee
Rol	Secretaris
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance
Naam	**De heer mr. F. Warlich (tot 1-7-2019)**
Geboortejaar	1970
Functie	Sr. Adviseur/Director Alfa Accountants & Adviseurs
Overige nevenfuncties	Docent AVANS Hogeschool
Educatie	PE punten in verslagjaar: 17
Aanvang 1e termijn	01-07-2011
Aanvang 2e termijn	01-07-2015
Einde huidige termijn	30-06-2019
Herbenoembaar	Nee
Rol	Voorzitter
Profiel (deskundigheid)	Juridische zaken, Fiscaliteit
Naam	**De heer drs. M. Knops (vanaf 1-7-2019)**
Geboortejaar	1978
Functie	Sr. Adviseur ING
Overige nevenfuncties	-
Educatie	PE punten in verslagjaar: 4
Aanvang 1e termijn	01-07-2019
Einde huidige termijn	30-06-2023
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance

8.6.2. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid
De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2019 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. In 2019 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 2019 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 2019 vond de zelfevaluatie 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. In 2020 zal wederom een evaluatieronde plaatsvinden, met extern adviseur.

De RvC kijkt tevreden terug op zijn functioneren in 2019. De aandachtspunten uit de evaluaties van voorgaande jaren zijn opgevolgd en de samenwerking met het bestuur is verder verbeterd. De zelfevaluatie heeft enkele mineure aandachtspunten naar voren gebracht, die in 2020 worden 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.

8.6.3. 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 2019 op jaarbasis bedraagt € 4.452,- voor de voorzitter en € 3.561,- voor de leden. De corporatie valt in bezoldigingsklasse A. De maximale bezoldiging op jaarbasis over 2019 bedraagt volgens de WNT € 13.650,- voor de voorzitter en € 9.100,- voor de leden. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen respectievelijk € 10.550 en € 7.050,-.

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

8.6.4. Vergaderingen

Vergaderingen en behandelde onderwerpen
In 2019 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema 7 keer met het bestuur, waarvan een maal in aanwezigheid van de externe accountant. de RvC vergaderingen waren op 20-2, 29-4, 15-5, 28-8, 6-11, 13-11 en 11-12. Ook heeft er nog een heisessie op 9 juli 2019 met het bestuur plaatsgevonden.

Daarnaast heeft de Raad vijf keer in besloten kring vergaderd. Deze 'RvC-only' vergaderingen 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 RvC-only vergaderingen worden in de reguliere vergaderingen met het bestuur gedeeld. De vergaderingen zijn door vrijwel alle leden bijgewoond, met een enkele absentie.

In aanvulling hierop hebben in 2019 enkele vergaderingen met een bijzonder karakter plaatsgevonden. Dit betrof onder meer de keuze voor een nieuwe accountant, het gesprek met de visitatie commissie en een extra overleg ter bespreking van het strategisch plan. Bij deze vergaderingen waren alle leden van de RvC aanwezig.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging
Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de twee commissarissen die namens de huurders zijn benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere het huurprijsbeleid 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 en heeft in 2019 zelf een gesprek met de nieuwe wethouder gevoerd.

8.7. Tot slot

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.

9. FINANCIËN

9.1. Algemeen

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

9.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2019 is € 3.922.000 positief.

Resultaat versus begroting 2019

	Realisatie 2019	B 2019	B 2019 -/- JR 2019
Huuropbrengsten	3.267	3.262	5
Opbrengsten servicecontracten	134	142	-8
Lasten servicecontracten	-138	-142	4
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-768	-797	29
Lasten Onderhoud	-686	-796	110
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-313	-346	33
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**1.496**	**1.323**	**173**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-179	-115	-64
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.504	-401	3.905
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.325	-516	3.841
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	47	4	43
			0
BEDRIJFSRESULTAAT	4.868	811	4.057
			0
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-578	-571	-7
Financiële baten en lasten	**-578**	**-571**	**-7**
Resultaat voor belastingen	**4.290**	**240**	**4.050**
Belastingen	-368	-386	18
Resultaat na belastingen	**3.922**	**-146**	**4.068**

Verklaring verschillen:

1. Het verschil bestaat grotendeels uit lagere salariskosten door personeelsmutaties en terugontvangen opleidingskosten van een vertrokken medewerker.
2. Voor een toelichting op het verschil wordt verwezen naar paragraaf 5.5 Onderhoud.
3. In 2019 is geen bijdrage vanwege saneringssteun gevraagd (€ 31k).
4. Voor een toelichting op het verschil wordt verwezen naar paragraaf 4.4 Marktwaarde.
5. De meeropbrengst betreft de ontvangen STEP subsidie n.a.v. energiemaatregelingen.
6. De lagere belastingen zijn het gevolg van de lagere stijging van de WOZ waarde dan aangenomen in de begroting bij de bepaling van het belastbare bedrag (onderdeel waardevermeerdering/vermindering). Hierdoor is de terugname van de afwaardering een stuk lager voor de VPB.

9.3. Ontwikkeling vermogenspositie

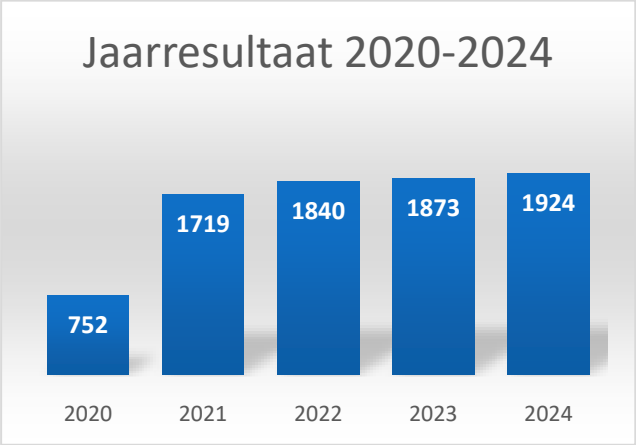
Het Eigen Vermogen ultimo 2019 bedraagt € 38 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 67,3% (in 2018 65,6%).

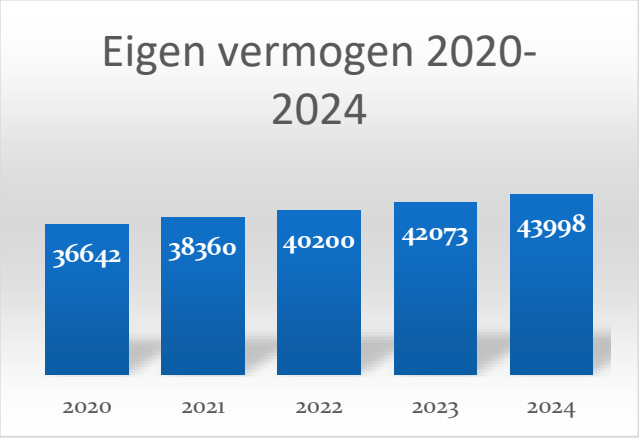
Het verloop van het eigen vermogen in 2019 is als volgt:

x € 1,000	
Saldo 1 januari 2019	**34.004**
Jaarresultaat	3.921
Saldo 31 december 2019	**37.925**

9.4 Financiële continuiteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. De resultaten van de in 2019 vastgestelde meerjaren begroting 2020-2024 zijn grafisch als volgt weer te geven.



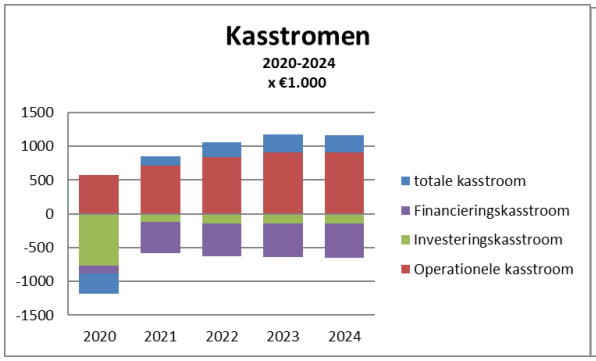


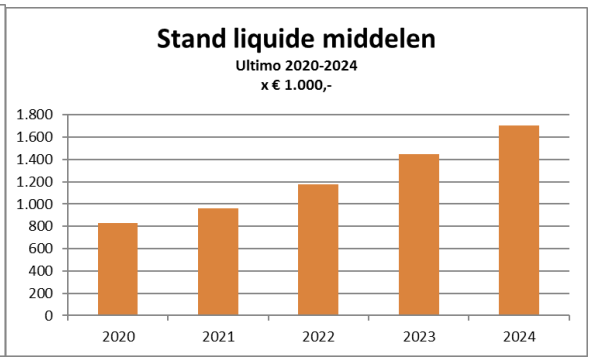
In de financiële meerjarenprognose 2020-2024 is rekening gehouden met de volgende zaken:

- verhuurderheffing en saneringssteun ;
- geen verkopen;
- energiekalender bestaand bezit;
- nieuwbouwplannen (6 woningen);
- een gemiddelde huurverhoging ter hoogte van de inflatie

De belangrijkste parameters gehanteerd in de meerjarenprognose 2020-2024 zijn:

Prognose	2020	2021	2022	2023	2024	2025e.v. (WSW)
Huren incl. extra huur	2,60%	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%	2,00%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud	2,90%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Salariskosten	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Overige bedrijfslasten	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Verkopen	0 won	0 won	0 won	0 won	0 won	0 won





9.4. 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 zijn in 2019 twee aflossingsvrije leningen voor totaal € 2,5 miljoen aangetrokken. Deze leningen zijn geborgd door het WSW. Kenmerken van deze aflossingsvrije leningen zijn:

- hoofdsom € 1,0 miljoen, rentevast voor 15 jaar, looptijd 15 jaar vanaf 15 maart 2019 met een rente van 1,34%;
- hoofdsom € 1,5 miljoen, rentevast voor 35 jaar, looptijd 35 jaar vanaf 30 september 2019 met een rente van 0,35%.

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:

	2019	2018
Restschuld per balansdatum	17.594.858	16.915.335
Gemiddelde rente	2,935%	3,50%
Gemiddelde looptijd	12,3	11,9
Marktwaarde	22.444.000	20.475.000

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 2019 € 17.595.000,- (cf. brief WSW 26 juni 2019).

10. RISICOMANAGEMENT

10.1. Planning en Control

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

10.2. 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 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 het duurzaamheidsbeleid herzien 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 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 10.3 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2020-2029 voldoen aan de vier WSW ratio's. Tevens is gewaarborgd dat er op enig moment altijd voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

Daarnaast kent de meerjarenbegroting 2020-2029 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. De hiermee gepaard gaande investeringen moeten voor het overgrote deel nog worden ingerekend in de meerjarenbegroting.

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.

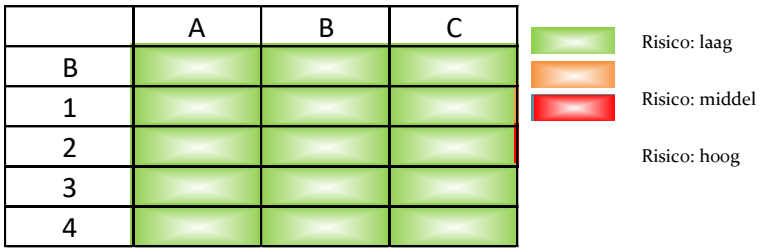
Bij het opmaken van de (meerjaren)begroting voeren we, als onderdeel van het strategisch risicomanagement, scenarioberekeningen uit. Daarbij worden de volgende risico's apart en in samenhang nader doorgerekend:
- hogere rentelasten;
- hogere/extra investeringen (in projecten en duurzaamheid).

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2020-2029 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:
1. Rentepercentage +1%;
2. Investeringen +15% (renovatie Mesweg/Duckweilerweg);
3. Duurzaamheid (€ 300.000 per jaar in de periode 2021 t/m 2030);
4. Combinatie van 1, 2 en 3.

De vier scenario's zijn beoordeeld aan de hand van een drietal beoordelingsaspecten.

A. Liquide middelen (is ondergrens van minimaal € 300.000 gewaarborgd?).
B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen 2019 (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 inachtingneming 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.

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 2019 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 2019 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.

10.3. WSW risicobeoordeling

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

In het risicobeoordelingsmodel van het WSW worden vanaf 2019 vier 'Financial Risks' gehanteerd. Hiervan worden in de navolgende tabel de ratio's over de begrotingsperiode 2020-2029 weergegeven.

Ultimo	**ICR**	**Geborgde leningen (A)** *(x € 1.000)*	**Beleidswaarde** ***(C)*** *(x € 1.000)*	**LTV (A/C)**	**Solvabiliteit**	**Dekkingsratio**
Norm	**Min 1,4**	**-**	**-**	**Max 75%**	**Min. 20%**	**Max. 70%**
Cf. FMP 2020-2029 (november 2019 o.b.v. Handboek 2018)						
2020	2,11	€ 17.484	€ 23.013	76,0%	24,7%	32,5%
2021	2,66	€ 17.016	€ 23.241	73,2%	28,2%	31,1%
2022	3,01	€ 16.553	€ 23.521	70,3%	31,5%	29,6%
2023	3,22	€ 16.037	€ 23.772	67,5%	34,9%	28,1%
2024	3,29	€ 15.525	€ 24.028	64,6%	38,2%	26,7%
2025	3,47	€ 14.997	€ 24.324	61,7%	37,9%	25,3%
2026	3,80	€ 14.604	€ 24.613	59,3%	41,4%	24,1%
2027	3.98	€ 14.276	€ 24.934	57,3%	44,7%	23,1%
2028	4,19	€ 13.998	€ 25.218	55,5%	47,6%	22,2%
2029	3,99	€ 13.744	€ 25.532	53,8%	50,3%	21,3%

Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2020 tot en met 2029 is de Financiële Meerjarenbegroting 2020-2029 van november 2019 het uitgangspunt. De verduurzamingsopgave om te komen tot een CO2 neutraal / aardgasvrij woningbezit in 2050 moet in beide gevallen nog grotendeels worden ingerekend.

Daarnaast worden in het risicobeoordelingsmodel 24 vragen gericht op de Business Risks gehanteerd. Deze vragen gaan in op de risico's ten aanzien van:

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

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

In mei 2019 heeft Wonen Wittem de eerder in november 2018 vastgestelde financiële meerjarenbegroting 2019-2028 herzien. Op basis van deze herziene begroting én het geldende overgangsregime in 2019 qua vaststelling van de borgingsruimte (bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie), heeft het WSW in juni 2019 de borgingsruimte vastgesteld in lijn met deze herziene begroting.

In de integrale beoordelingsbrief 2019 op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw-WSW constateert de Aw over de nieuwe meerjarenbegroting dat hierin (herziene) keuzes zijn gemaakt in de snelheid waarmee Wonen Wittem (vastgoed) transities gaat uitvoeren, dat hierdoor de externe fiancieringsdruk zijn afgenomen én dat hierdoor de balansratio's zijn verbeterd. Precies wat wij in mei 2019 hebben beoogd met de herziene meerjarenbegroting. Uiteraard blijft daarbij gelden dat altijd de tering naar de nering moet worden gezet.

10.4. Impact Corona-virus

Nadat het Corona-virus in december 2019 voor het eerst opdook in China, worden wij in 2020 wereldwijd geconfronteerd met dit virus. Wat precies de uiteindelijke (economische) gevolgen hiervan zijn, valt ten tijde van schrijven van dit jaarverslag nog niet te overzien. Dat de gevolgen intens zullen zijn, is echter zeker. Kijkend naar Nederland, de woningcorporaties en meer specifiek naar Wonen Wittem, verwachten wij dat de gevolgen betrekking kunnen hebben 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.

Ad 1. De gevolgen van een rentestijging voor Wonen Wittem achten wij, uitgaande van onze huidige financiële meerjarenprognose 2020-2029, beperkt. Financieringsverplichtingen zijn de komende 10 jaar beperkt tot een renteherziening van slechts één lening in december 2020 (huidige rente 7,40%, restant hoofdsom ongeveer € 250.000). Voorts kent Wonen Wittem in haar bestaande leningenportefeuille de komende 10 jaar dus géén renteherzieningsrisico's. Ook kent Wonen Wittem de komende 10 jaar geen herfinancieringsrisico's door afloop van bestaande fixe-leningen. De eerste herfinanciering van een fixe-lening speelt pas in 2034. Tot slot voorziet de financiële meerjarenprognose 2020-2029 niet in nieuw aan te trekken financiering. Daarbij moet wel worden aangetekend dat in deze meerjarenprognose nog geen rekening is gehouden met additonele duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren tot 2030.

Ad 2. Er zijn op dit moment nog geen notities verschenen over de verwachte ontwikkeling van de vastgoed- en beleidswaarde. Wel zijn verwachtingen over de effecten op de koopmarkt verschenen onder andere door de Rabobank. De Rabobank verwacht een daling van de vraag naar koopwoningen met als gevolg geen verdere stijging van de prijs. Dit effect lijkt echter beperkt. Bovendien, als de totale vraag naar woningen gelijk blijft en de vraag naar het koopdeel neemt af, neemt de vraag naar huurwoningen toe, met mogelijk een prijsstijging van de marktwaarde tot gevolg. Mocht al sprake zijn van een daling van de marktwaarde (door minder huurinkomsten en daling leegwaarde) dan is deze bij woningcorporaties minder groot dan bij bijvoorbeeld institutuionele beleggers. Dit heeft verschillende oorzaken. Denk daarbij aan de veel lagere mutatiegraad die langzamer doorwerkt in de marktwaarde van woningcorporaties. Maar ook aan een (flink) dalende verhuurdersheffing als de leegwaarde (fors) daalt. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde. Per saldo is het effect lastig in te schatten maar lijkt het effect op de marktwaarde en beleidswaarde (ook voor Wonen Wittem) beperkt. De overige correcties in de beleidswaarde zijn gelinkt aan de onderhoudsuitgaven (begroting) en de organisatiekosten. Als daar geen wijzigingen in zijn, is de impact op de beleidswaarde naar verwachting beperkt.

De onzekere factor bij de marktwaarde en de beleidswaarde is en blijft echter de disconteringsvoet. Door de toegenomen risico's zou deze kunnen stijgen vanwege een hogere risico-opslag. Dit heeft niet alleen een dalend effect op de marktwaarde maar in de huidige systematiek ook op de beleidswaarde. Het is erg ongewis in welke mate de disconteringsvoet zal stijgen. In de praktijk zal dit pas zichtbaar worden als aan het einde van 2020 het Waarderingshandboek wordt geactualiseerd en vervolgens de waarderingen voor de jaarrekening 2020 worden uitgevoerd. Dit impliceert dat wij pas in het voorjaar van 2021 mogelijk geconfronteerd zullen worden met een dalende marktwaarde van het woningbezit en in het verlengde daarvan een dalende beleidswaarde. Daarbij heeft een daling van de marktwaarde betrekkelijk weinig consequenties. Een daling van de beleidswaarde kan daarentegen wel impact hebben. De ´Loan to Value´ (LTV) stijgt als gevolg van de beleidswaarde. Nu de Aw in haar brief van 28 april 2020 de grenswaarde voor de LTV bij DAEB bezit heeft verhoogd van 75% naar 85%, is er bij de meeste woningcorporaties, en ook bij Wonen Wittem, nog de nodige ruimte om een daling van de beleidswaarde op te vangen. Uitgaande van de geprognotiseerde beleidswaarde ultimo 2020 van € 23.013.000 en een schuldpositie van € 17.484.000 op dat moment, dient de beleidswaarde met afgerond 11% te dalen voordat de LTV de grenswaarde van 85% bereikt. Niettemin zal een stijging van de LTV als gevolg van een hogere disconteringsvoet, een negatief effect kunnen hebben op onze investeringsbereidheid. Dit zal overigens pas in het voorjaar 2021 moeten blijken.

Alles overziende achten wij de gevolgen van de coronacrisis op onze vermogenspositie (lees de markt- en beleidswaarde) vooralsnog beperkt. Overigens speelt bij Wonen Wittem geen verkooprisico van woningen omdat deze niet zijn voorzien in de (financiële) meerjarenprognose 2020-2029.

Ad 3. Een groot deel van de bewoners van Wonen Wittem zijn mensen met een laag inkomen. Met een huurderving die, onder normale omstandigheden, onder de 1% ligt, is het normale debiteurenrisico bij Wonen Wittem zeer beperkt. Door het Corona-virus kan dit debiteurenrisico natuurlijk toenemen doordat huurders, door veranderde individuele omstandigheden, hun huur niet meer (tijdig, volledig) kunnen betalen. Voor zover het individuele gevallen betreft en/of de omvang van de huuruitval beperkt is, zullen wij ruimhartig blijven zoeken naar oplossingen voor onze huurders die door een onverwachte inkomensterugval in betalingsproblemen zijn gekomen. Denk daarbij aan betalingsregelingen, schikkingen of anderszins oplossingen. Maar ook aan het voorlopig uitstellen van huisuitzettingen tenzij daar specifieke redenen voor zijn (bijvoorbeeld hennepteelt). Mocht de huuruitval echter structurele vormen aannemen en/of qua omvang substantieel worden, dan ontkomen ook wij er niet aan de tering naar de nering te zetten. Mogelijk impliceert dit dan dat:

- geplande onderhoudsuitgaven en investeringen moeten worden beperkt of vervallen om de (structurele) huuruitval te compenseren,
- vanwege het verhoogd betalingsrisico een hogere minimum liquiditeitsbuffer zal moeten worden aangehouden dan nu met € 300K is voorzien,

- ook wij, waar mogelijk, gebruik zullen moeten maken van alle (wettelijke) mogelijkheden die de overheid aan het bedrijfsleven biedt om de gevolgen van het Corona-virus te beperken,
- als uiterste redmiddel personele (salaris) ingrepen en verkoop van bezit niet uitgesloten zijn.

Wij gaan er echter niet vanuit dat wij geconfronteerd worden met een substantieel hoger debiteurenrisico. Ook al vanwege diverse overheidsmaatregelen welke worden getroffen om de economie, bedrijven en werkgelegenheid zoveel als mogelijk te ondersteunen. Desondanks hebben wij een globale analyse uitgevoerd teneinde meer inzicht te krijgen in de omvang van een mogelijk hoger debiteurenrisico. Kijkend naar het huurdersbestand van Wonen Wittem is 50% 66 jaar of ouder. Bij deze categorie veronderstellen wij dat deze geen verhoogd debiteurenrisico kent vanwege hun recht op AOW en/of ouderdomspensioen. In de categorie tot 66 jaar kent 50% (=25% van alle huurders) een huur beneden de 1e aftoppingsgrens d.w.z. een huur zonder aftopping van de huurtoeslag. Ook bij deze categorie veronderstellen wij geen verhoogd debiteurenrisico hierdoor. Bij de overige 25% veronderstellen wij dat deze eventueel wel een verhoogd debiteurenrisico kennen. Het normale debiteurenrisico van Wonen Wittem is 0,5% van de huursom. Bij een gemiddelde huur van €596 (stand 1-7-2020) is dit normale risico voor deze categorie derhalve 12 * €596 * 0,5% * 459 VHE * 25% = € 4.103. Kijkend naar dit bedrag gaat het zelfs bij een verveelvoudiging van dit normale risico om een nominaal bescheiden bedrag in relatie tot de totale huursom van Wonen Wittem en dus een (zeer) beperkt risico.

Ad 4. Qua organisatie betekent een hoog ziekteverzuim hoge kosten zonder directe opbrengsten. Anderzijds nemen de activiteiten op kantoor en op locatie (onderhoud) af. Voor zover het gaat om de bescherming van de gezondheid van onze medewerkers en huurders met betrekking tot het Corona-virus volgende wij altijd geldende RIVM / wettelijke richtlijnen. Binnen deze richtlijnen hanteren wij de volgende uitgangspunten.

- Wij laten onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten zoveel als mogelijk doorgaan, maar binnen de geldende richtlijnen. In geval van gezondheidsklachten bij de huurder en/of een van onze uitvoerende medewerkers, geldt dat altijd afspraken naar een later moment worden verzet. De gezondheid van ons allen staat voorop en wij doen daar geen concessies aan.
- Wij zoeken naar verantwoorde oplossingen voor spoedreparaties en regulier ketelonderhoud, zodat ook de veiligheid in huis geborgd blijft.
- Wij zorgen dat de gezondheid gegarandeerd blijft, vooral bij kwetsbare bewoners. Regulier, niet-spoedeisend, onderhoud wordt waar mogelijk uitgesteld als daar huurders (dicht) bij aanwezig (moeten/willen).
- Indien noodzakelijk, en waar mogelijk, beperken wij direct persoonlijk contact (op korte afstand). Dit geldt zowel voor onze medewerkers onderling (via bijvoorbeeld thuiswerken) als ook onze medewerkers en huurders (bijvoorbeeld via primair telefonisch contact).

De organisatorische impact lijkt ons vooralsnog beperkt. Medewerkers kunnen ook op afstand (digitaal) thuis werken. Daarnaast is praktisch sprake van een beperkter aantal uitvoeringen van onderhoud (focus op spoedreparaties) die met minder mensen, al dan niet door onze RGS partners, kunnen worden gedaan.

Ad 5. Nieuwbouw en herstructurering (plannen) van Wonen Wittem zijn beperkt tot één nieuwbouwproject dat nagenoeg is afgerond en in juni 2020 wordt opgeleverd (BB-gebouw te Gulpen) alsmede een herstructureringsproject dat pas in 2025 is voorzien. Met betrekking tot regulier onderhoud verwijzen wij naar het vorige punt: wij laten dit zoveel als mogelijk doorgaan maar binnen de geldende richtlijnen. Ook bij spoedreparaties zoeken wij naar verantwoorde oplossingen. De risico's die wij op al deze punten lopen achten wij beperkt.

Ondanks het voorgaande gebiedt de eerlijkheid echter ook te zeggen dat de impact van het Corona-virus bij lange na nog niet uitgekristaliseerd is en onzeker blijft. Dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende cq. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. Een substantieel hoger debiteurenrisico zien wij als grootste risico. De kans dat dit zich voordoet zien wij echter als beperkt. Ook al vanwege diverse overheidsmaatregelen die worden getroffen om de economie, bedrijven en werkgelegenheid zoveel als mogelijk te ondersteunen. Vooralsnog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële impact van Wonen Wittem als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

Uiteraard blijft het zaak de ontwikkelingen nauwgezet te blijven volgen en adequaat te blijven inspelen op de veranderende omstandigheden.

11. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2019 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2019 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*