

Wonen Wittem

Jaarverslag 2025

Versie: definitief



Opgemaakt door het Bestuur
Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2025

- Bestuursverslag 2025
- Jaarrekening 2025
- Overige gegevens



Wonen Wittem
“maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht”.

Inhoud	
Voorwoord	3
1. ORGANISATIE.....	4
1.1. <i>Toegelaten instelling</i>	4
1.2. <i>Bestuur</i>	4
1.3. <i>Personeel</i>	5
1.4. <i>Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen</i>	5
2. GOVERNANCE.....	7
2.1. <i>Governance structuur op hoofdlijnen</i>	7
2.2. <i>Governancecode woningcorporaties</i>	7
2.3. <i>Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties</i>	8
2.4. <i>Permanente Educatie (PE) Punten</i>	9
2.5. <i>Belanghebbenden</i>	9
2.6. <i>Integriteit en klokkenluidersregeling</i>	10
3. WONINGWET 2015.....	11
3.1. <i>Werkdomein en passend toewijzen</i>	11
3.2. <i>Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB</i>	11
3.3. <i>Prestatieafspraken en woonbod</i>	11
3.4. <i>Marktwaaarde</i>	14
3.5. <i>Beleidswaarde</i>	16
4. VASTGOED	20
4.1. <i>Woningbezit</i>	20
4.2. <i>Vastgoedsturing</i>	20
4.3. <i>Projecten</i>	21
4.4. <i>Woningverbetering</i>	22
4.5. <i>Onderhoud</i>	23
5. WONEN.....	27
5.1. <i>Resultaten Aedes benchmark 2025</i>	27
5.2. <i>Leefbaarheid: “bijdragen aan zorg en ontmoeting”</i>	27
5.3. <i>Multi Disciplinair Overleg (MDO)</i>	27
5.4. <i>Hennepconvenant</i>	28
5.5. <i>Huurprijsbeleid</i>	28
5.6. <i>Mutaties en verhuringen</i>	29
5.7. <i>Leegstand</i>	32
5.8. <i>Toewijzing van woningen</i>	32
6. BEWONERSPARTICIPATIE	33
6.1. <i>Huurdersvereniging</i>	33
6.2. <i>Geschillen</i>	33
7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	34
7.1. <i>Inleiding</i>	34

7.2.	<i>Bestuur en toezicht</i>	35
7.3.	<i>Governance</i>	35
7.4.	<i>Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2025</i>	36
7.5.	<i>Werkgeversrol</i>	37
7.6.	<i>Klankbordfunctie</i>	38
7.7.	<i>Over de Raad van Commissarissen</i>	38
7.8.	<i>Tot slot</i>	43
8.	FINANCIËN	44
8.1.	<i>Algemeen</i>	44
8.2.	<i>Jaarresultaat</i>	44
8.3.	<i>Ontwikkeling vermogenspositie</i>	45
8.4.	<i>Financiële continuïteit</i>	45
8.5.	<i>Treasury</i>	48
9.	RISICOMANAGEMENT	50
9.1.	<i>Planning en Control</i>	51
9.2.	<i>Strategische, tactische en operationele risico's</i>	52
9.3.	<i>WSW risicobeoordeling</i>	55
10.	VERKLARING BESTUUR	56

Voorwoord

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

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2025. Een jaar dat, net als 2024, gekenmerkt werd door diverse al dan niet met elkaar samenhangende, oorlogen en crisissituaties. De gevolgen van de ontwikkelingen rondom Israël en recent het Midden-Oosten, de voortslepende oorlog in Oekraïne, (handels)oorlogen en andere geopolitieke spanningen zijn op dit moment nog niet te overzien. Ook nationaal zijn er onzekerheden. In ons eigen land is er sprake van een stijging in de sociale maatschappelijke problematiek, toenemende armoede bij specifieke groepen in de samenleving, crisis in de asielopvang, aanpassing van het asielbeleid, woningnood, stijgende kosten van de energierekening en levensonderhoud voor burgers en tevens (sterk) gestegen kosten voor woningcorporaties. Ook is recent een nieuw minderheidskabinet aangetreden. In hoeverre geplande (volkshuisvestelijke) maatregelen uit het regeerakkoord daadwerkelijk kunnen worden geëffectueerd is daarbij de vraag.

Ook aan de ‘woningcorporatie’ wereld gaat dit uiteraard niet ongemerkt voorbij. De betaalbaarheid van de woonlasten wordt alsmat belangrijker, naast het al langer bestaande grote kwantitatief en kwalitatief tekort aan huur- en koopwoningen in diverse marktsegmenten. Ook in ons werkgebied is dit nadrukkelijk aan de orde. Wij zien een overheid die, via nieuwe wetgeving, een steeds meer actievere rol op de woningmarkt inneemt. De discussie in de Tweede Kamer met betrekking tot de, gelukkig niet doorgevoerde, huurbevrozing in 2025 is één van de voorbeelden hiervan. Ook zijn samen met branche organisatie Aedes, de woonbond en VNG de Nationale Prestatieafspraken aangepast om o.a. de woningtekorten terug te dringen door de nieuwbouw woningproductie verder op te voeren tot 2030.

Alles overziende en wat Wonen Wittem betreft, kijken wij met een goed gevoel terug op 2025. Een speciaal jaar met een bijzondere mijlpaal: Wonen Wittem bestaat 75 jaar! Wat ooit begon als een kleine woningvereniging met een paar huurwoningen in het Heuvelland, is uitgegroeid tot een vertrouwde naam in de regio. In drie kwart eeuw is er veel veranderd in hoe we wonen, bouwen en met elkaar samenleven. Wonen Wittem heeft altijd met oog voor de toekomst gehandeld, en ook nu blijft Wonen Wittem zich inzetten om niet alleen woningen te bouwen, maar ook om de buurt en de gemeenschap verder te versterken. Met de 75 jaar die achter ons liggen, mogen we gerust zeggen dat Wonen Wittem meer is dan alleen een woningcorporatie; het is een betrouwbare partner die zich inzet voor het creëren van een leefomgeving waar mensen zich thuis voelen. Dit is als het ware het DNA van waaruit wij iedere dag handelen, met en voor onze huurders.

Na het jubileumjaar 2025 kijken we met trots terug op alles wat bereikt is, maar ook met optimisme naar wat de toekomst ons zal brengen. Wonen Wittem heeft zijn wortels stevig in de gemeenschap binnen de kerkdorpen van de gemeente Gulpen-Wittem. En het is diezelfde gemeenschap die in de komende decennia zal blijven profiteren van de inzet en visie van Wonen Wittem. Het 75-jarig jubileum is niet alleen een viering van het verleden, maar ook een belofte voor een duurzame, inclusieve en verbonden toekomst voor haar huurders cq. bewoners. We blijven doen wat nodig en goed is, het bouwen aan een fijn "Thuis" voor al onze huurders! En wij merken iedere dag dat onze huurders dit waarderen!

Al met al is duidelijk dat woningcorporaties (inclusief Wonen Wittem) noodzakelijkerwijs en continu keuzes moeten blijven maken in de driehoek Betaalbaarheid - Beschikbaarheid - Kwaliteit van het woningbezit.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2025 bij Wonen Wittem verder is bereikt en gebeurde, vindt u in het navolgende jaarverslag. Wij wensen u veel leesplezier toe.

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

1. ORGANISATIE

1.1. Toegelaten instelling

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

1.2. Bestuur

De stichting wordt bestuurd door een Bestuur onder toezicht van een Raad van Commissarissen (RvC). Het Bestuur vergadert in die hoedanigheid wekelijks. Net als voorgaande jaren heeft het Bestuur ook in 2025 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

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

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2025

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

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

Uitgaande van deze uitgangspunten is de concrete taakverdeling als volgt.

E.A. Peeters (voorzitter)

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

A.A.R. Zinken (plaatsvervangend voorzitter)

- Woondiensten
- Vastgoed- en assetmanagement
- Interne organisatie

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

De vaste honorering van het Bestuur als geheel bedroeg in 2025 € 67.512 op basis van 0,66 FTE (2024: € 51.461 op basis van 0,56 FTE), bruto per jaar (exclusief gratificaties, 13^e maand en onkostenvergoedingen). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

1.3. Personeel

In 2025 bestond de vaste personele bezetting uit 4 medewerkers (3,29 FTE). Er hebben in 2025 geen personele wisselingen plaatsgevonden, wel is het aantal FTE gedaald naar 3,29 in 2025 (3,42 in 2024). Dit komt doordat inmiddels drie medewerkers gebruik gemaakt hebben van het “generatiepact woondiensten” als onderdeel van de CAO Woondiensten.

Funcatiegroep	Aantal (FTE)
Bedrijfsvoering	1 (1)
Financiën & Control	1 (0,89)
Vastgoed	1 (0,78)
Bewonerszaken	1 (0,62)
Totaal	4 (3,29)

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2025

1.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen

Aedes

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

Regionale klachtencommissie samenwerkende corporaties Mergelland

Wonen Wittem is deelnemer aan de Regionale Klachtencommissie voor de woningcorporaties Krijtland Wonen, Vanhier Wonen en Wonen Wittem. Het doel van de commissie is huurders c.q. hun vertegenwoordigende organisaties, in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken waarbij zij belang hebben.

WoonAlliantie Limburg

De WoonAlliantie Limburg is het samenwerkingsverband van de 22 Limburgse woningcorporaties. Zij werken samen aan het realiseren van de Woondeal Limburg, gericht op de bouw van 29.550 nieuwe woningen tot en met 2030, met een focus op betaalbare sociale- en middenhuur. De kernactiviteiten van WoonAlliantie Limburg zijn o.a. samenwerken voor een gezamenlijke aanpak van de woningmarkt en om meer woningen te bouwen in

de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Daarnaast wordt gewerkt aan een gezamenlijke lobby richting lokale en regionale politiek en/of andere beleidsmakers.

Platform MKW

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

2. GOVERNANCE

2.1. Governance structuur op hoofdlijnen

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

De governancestructuur van Wonen Wittem is in 2025 op hoofdlijnen als volgt.

- Wonen Wittem heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het Bestuur, bestaande uit twee bestuurders, bestuurt de woningstichting en kent conform het Bestuursreglement een portefeuillevreiding.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het Bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting en geeft het Bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Governancecode woningcorporaties wordt integraal toegepast.
- De governanceprincipes zijn vastgelegd in documenten als de Statuten van de woningstichting, het Reglement van de Raad van Commissarissen, de profielschets Raad van Commissarissen, de profielen van de bestuursleden, het Bestuursreglement, het integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Deze documenten zijn te raadplegen op onze website.
- Wijzigingen in de governancestructuur en in de naleving van de Governancecode worden vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

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

2.2. Governancecode woningcorporaties



De Governancecode 2025 is vastgesteld door de leden van Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. Een aantal zaken die in de code zijn bepaald, betreffen: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing.

De top-3 'doelen van de code' zijn:

1. het integer, maatschappelijk verantwoord, doelmatig en efficiënt vormgeven van toezicht en bestuur;
2. het verschaffen van een kader van normen en waarden aan bestuur en RvC waarmee zij zowel hun eigen handelen als het handelen van de corporatie kunnen afwegen en beoordelen; en
3. bijdragen aan het vertrouwen van de in- en externe belanghebbenden in de sector (zoals de eigen corporatiemedewerkers, andere corporaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties)

De Governancecode is gebaseerd op 5 principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en betrokken is bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De vijf principes van de code vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- Principe 1: De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Hierbij vervullen het bestuur en de RvC een voorbeeldfunctie.
- Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af. Het bestuur en de RvC zijn aanspreekbaar op resultaten en leggen hierover actief verantwoording af.
- Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar. Beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC.
- Principe 4: De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen. Partijen als (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden.
- Principe 5: De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

Wonen Wittem onderschrijft (ook als lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en past deze ook integraal toe.

Checklist Governancecode woningcorporaties

In 2025 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de integrale onderschrijving van de Governancecode door Wonen Wittem.

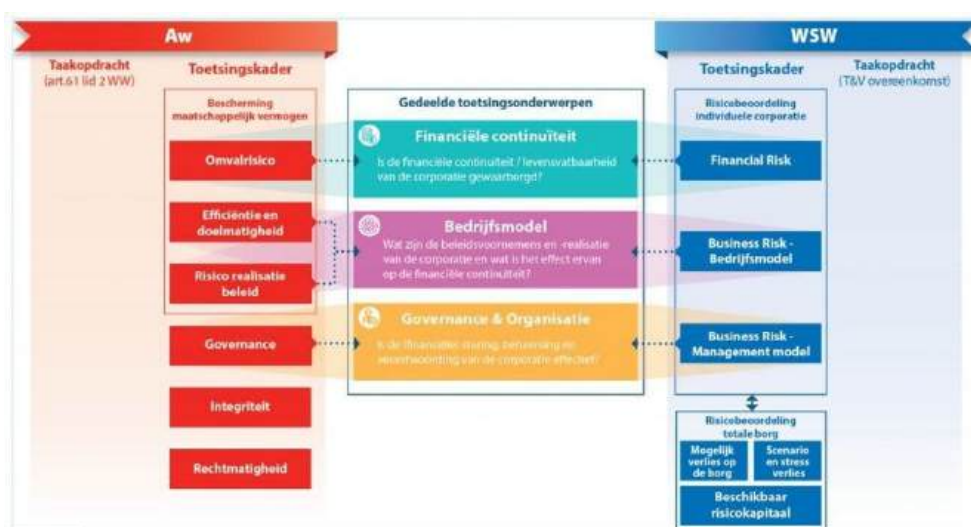
Zelfevaluatie RvC en Bestuur

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

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van bestuursleden en de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie tussen commissarissen en de bestuurders en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC over 2025 heeft in maart 2026 plaatsgevonden (zonder externe begeleiding). Daarnaast heeft ook het Bestuur in december 2025 het eigen functioneren in 2025 geëvalueerd.

2.3. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties

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



Taken, toetsingskader en gedeelde beoordelingsonderwerpen Aw en WSW

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

De Aw constateerde in de meest recente beoordelingsbrief 2024 gedateerd op 28 augustus 2024 dat Wonen Wittem bij alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader géén verhoogd risico kent en géén aanleiding geeft om voor Wonen Wittem een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Wonen Wittem door de Aw is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt en geen (aanvullende) toezichtafspraken maakt met Wonen Wittem. De lage risico-inschatting door de Aw impliceert ook dat Wonen Wittem in 2025 geen formele beoordelingsbrief heeft ontvangen en de Aw zich dienaangaande in 2025 beperkte tot het voeren van een informatief gesprek.

Het meest recente rechtmatigheidsoordeel betreft de brief over verslagjaar 2024 gedateerd 29 november 2025. Hierin constateert de Aw dat Wonen Wittem over verslagjaar 2024 voldoet aan alle bepalingen inzake passend toewijzen, huursombenadering, Wet Normering Topinkomens (WNT), de criteria voor toepassing van het verlicht regime (scheiding DAEB /niet-DAEB), overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Ten aanzien van de overig te beoordelen onderdelen zijn er ook geen onrechtmatigheden geconstateerd door het AW.

2.4. Permanente Educatie (PE) Punten

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

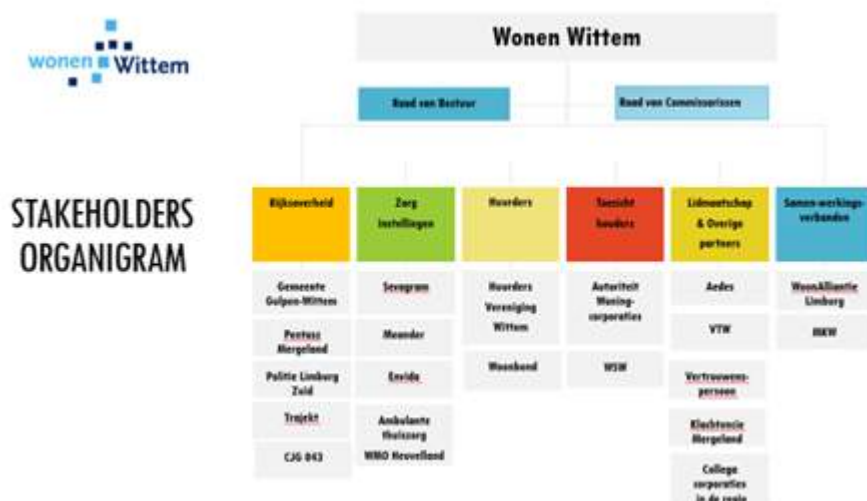
Als “kleine corporatie” komt Wonen Wittem in aanmerking voor de verlichte PE-plicht. Dit betekent dat de individuele bestuursleden van Wonen Wittem, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in enige drie jaars periode dienen te behalen. Voor Wonen Wittem betekent dit feitelijk dat elke bestuurder over enige periode van 3 jaar voortschrijdend minimaal 54 PE-punten moet hebben behaald. Aan deze Permanente Educatie-plicht is ultimo 2025 als volgt invulling gegeven.

Naam	PE-punten			Toelichting	
	Totaal	2025	2024		2023
Ir. E.A. Peeters	76,0	20,0	22,0	34,0	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	103,5	37,0	24,0	42,5	Verlicht regime van toepassing
Totaal	179,5				

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf 1 januari 2023 tot 1 januari 2026

2.5. Belanghebbenden

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



Stakeholdersorganigram Wonen Wittem 2025

In 2025 heeft het Bestuur vier keer overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Wittem. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 6.1 van dit jaarverslag. Net zoals voorgaande jaren neemt Wonen Wittem de noodzakelijke kosten voor haar rekening welke de huurdersvereniging maakt, inclusief de kosten verbonden aan het lidmaatschap van de Woonbond.

In 2025 heeft 6 maal (ambtelijk en bestuurlijk) overleg kunnen plaatsvinden met de gemeente Gulpen-Wittem. Gespreksonderwerpen waren onder andere potentiële nieuwbouw locaties in de gemeente, ons Woonbod 2025, de nieuwe jaarschijf 2026 van de gemeentelijke prestatieafspraken, de lopende en toekomstige projecten alsmede de taakstelling en huisvesting van urgenten, statushouders en vluchtelingen.

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

2.6. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officer heeft over het verslagjaar 2025 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitsschendingen.

In het kader van de klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, de heer A.M.M. Meessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 géén vermoedens van overtreding van interne en/of externe regelgeving dan wel vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie van Wonen Wittem zijn gemeld.

3. WONINGWET 2015

3.1. Werkdomein en passend toewijzen



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

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 49.699,- (prijsspeil 2025) voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847,- (prijsspeil 2025) voor meerpersoonshuishoudens. Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

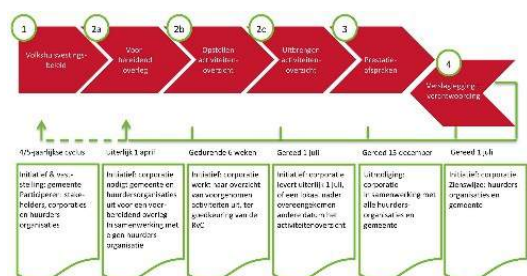


Sociale huurwoningen zijn woningen met een (aanvangs-)huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2025: € 900,07). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2025: € 682,96 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 voor meerpersoonshuishoudens). Net als voorgaande jaren voldoet Wonen Wittem ook in 2025 ruimschoots aan de gestelde regels.

3.2. Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB

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

3.3. Prestatieafspraken en woonbod



Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie(s). Met de gemeente Gulpen-Wittem zijn in mei 2024 meerjarige lokale prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2024-2027. In de prestatieafspraken 2024-2027 zijn de volgende items/doelstellingen benoemd. Per item/doelstelling hebben wij hierna ook de positie en status van Wonen Wittem aangegeven.

Bijdrage aan bouwopgave

- Prestatieafspraken 2024-2027. De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem blijft nog steeds onverminderd hoog. Gelet op het relatief kleine aandeel sociale huurwoningen in de huidige woningvoorraad (14%) zal deze vraag verder aanhouden. Om alle

maatschappelijke ambities in de sociale woningvoorraad te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de voorraad sociale woningen groeit met als streven het landelijke gemiddelde van 27%.

- Positie Wonen Wittem. Onze nieuwbouwprogrammering opgenomen in de paragraaf 4.3 (Projecten) en onze meerjarenbegroting 2026 e.v. sluit geheel aan bij de nagestreefde groei van de sociale woningvoorraad in de gemeente Gulpen-Wittem.

Betaalbaarheid

- Prestatieafspraken 2024-2027. Woningcorporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep en zetten zich in om de huurstijging zo veel mogelijk te beperken. Woningcorporaties doen grote investeringen in de verduurzaming van sociale huurwoningen en dragen zo bij aan lagere energiekosten.
- Positie Wonen Wittem. Ons huurbeleid en verduurzamingsprogramma sluiten nadrukkelijk aan bij de nagestreefde betaalbaarheid zoals opgenomen in de prestatieafspraken.

Verduurzaming

- Prestatieafspraken 2024-2027. In de opgave om te komen tot een klimaat-neutrale woningvoorraad in 2050 werken woningcorporaties op verschillende sporen aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. Naast het vervangen van woningen via sloop-nieuwbouw en het grootschalig renoveren van verschillende complexen, zullen de woningcorporaties zich inspannen om eind 2028 géén woningen (behoudens toekomstige sloop/herstructurering) in het bezit te hebben met een EFG-label (conform NPA).
- Positie Wonen Wittem. Met betrekking tot de verduurzamingsmaatregelen wordt verwezen ons DCI programma (zie paragraaf 4.5.3.). Met betrekking tot de uitfasering van EFG-labels zij hier alvast vermeld dat Wonen Wittem ultimo 2025 al geen D, E, F en G-labels meer kent.

Wonen en Zorg

- Prestatieafspraken 2024-2027. We zien kansen op het gebied van een (intensieve) samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen om de uitdagingen op het gebied van wonen en zorg nu en in de nabije toekomst op te pakken. We gaan de mogelijkheden verkennen om ook de belangrijkste zorgpartij(en) onderdeel te laten zijn van de prestatieafspraken. Dit sluit ook aan bij uitgangspunten van de Wet Regie Versterking volkshuisvesting. In de gemeente Gulpen-Wittem zijn tot 2030 extra woningen nodig met een BAT score 1, 2, 3 of 4.
- Positie Wonen Wittem. We kijken altijd of er voldoende woningen voor onze doelgroep zijn. Met name naar de beschikbaarheid van woningen voor (alleenstaande) ouderen en jongeren. De geplande herstructurering van het complex Mesweg/Duckweilerweg te Eys voorziet hierin (15 woningen met een BAT score 1, 2, 3). Tevens kijken wij doorlopend naar mogelijkheden tot (ver) nieuwbouw voor onze doelgroepen.

Huisvesten urgent-woningzoekenden

- Prestatieafspraken 2024-2027. Meer dan ooit ligt de focus in de samenleving op de huisvesting van aandachtsgroepen en dit is uitgewerkt in het thema "Een thuis voor iedereen". De toewijzing van woningen aan de categorie sociale urgentie vraagt om een gezamenlijke aanpak waarbij het goed is om uit te gaan van één regionale aanpak en de gezamenlijke inzet van overheden, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen.
- Positie Wonen Wittem. De Wet regie versterking volkshuisvesting gemeenten verplicht om bij inwerking treden van de wet (streven is inwerkingtreding per 1 juli 2026) te beschikken over een huisvestingsverordening met minimaal een urgentieregeling. Dit raakt ook het sociale urgentiebeleid van woningcorporaties. We zijn reeds nu hierover met de gemeente in gesprek om tot goede afstemming en tot een werkbare regeling te komen. Primair kiezen wij ervoor om de woningen met de laagste huurprijzen aan te bieden aan woningzoekenden met de laagste inkomens via ons vigerend toewijzingsbeleid. Wij zijn ons ervan bewust dat er zich altijd situaties kunnen voordoen waarin iemand met voorrang een huurwoning moet krijgen (separaat aan prestatieafspraken). In deze situaties hanteert Wonen Wittem een urgentiebeleid voor urgent-

woningzoekenden. Het gaat dan om zéér dringende, urgente situaties die voortkomen uit een of meerdere van de onderstaande situaties:

- door recente, ernstige lichamelijke beperkingen heeft iemand dringend andere huisvesting nodig;
- doordat iemand buiten eigen schuld plotseling dakloos is geworden, moet hij of zij dringend aan andere woonruimte geholpen worden;
- door een levensbedreigende situatie is andere huisvesting dringend noodzakelijk;
- door echtscheiding of beëindiging van samenwoning, waarbij sprake is van een zorgplicht voor minderjarige kind/kinderen.

Leefbaarheid

- Prestatieafspraken 2024-2027. De zorg voor een veilige, sociaal vriendelijke woon- en leefomgeving is in ieders belang. Leefbaarheid is een breed begrip dat onder te verdelen is in sociaal maatschappelijk werk, fysieke leefbaarheid, een schone en veilige woonomgeving en het stimuleren van ontmoeten. Leefbaarheid is een gezamenlijk doel van woningcorporaties, huurders, gemeente en maatschappelijke partners. De woningcorporaties ondersteunen initiatieven, hoe klein of groot zo'n investering ook is, die de leefbaarheid in de buurt verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn meer groen in de wijk, een zitbankje, ontmoetingsplek, kunstwerk of achterpadverlichting.
- Positie Wonen Wittem. Net als in de vorige begrotingen stelt Wonen Wittem om niet 4 gemeenschappelijke ruimtes ter beschikking aan diverse organisaties voor maatschappelijke activiteiten. Wij faciliteren, waar mogelijk, initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid gerelateerd aan hun directe woonomgeving.

In het kader van de prestatieafspraken zijn wij vanuit de woningwet verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een "woonbod" uit te brengen. Dit bod omvat een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (activiteitenoverzicht) voor het komende jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. Op basis van dit bod dienen wij, de gemeente en onze huurdersorganisatie te komen tot specifieke prestatieafspraken voor het komende jaar (de "jaarschijf"). Gezien de destijds bestaande onzekerheid over het wel/niet doorgaan van het wetsvoorstel huurbetalingen in 2025 en 2026, is besloten om vóór 1 juli 2025 geen bod uit te brengen en te volstaan met het zogeheten "0"-bod. Nadat dit wetsvoorstel definitief van de baan was, is door Wonen Wittem besloten om alsnog een regulier bod uit te brengen. Dit reguliere bod is, vooruitlopend op de overlegvergadering met de Huurdersvereniging van 1 oktober 2025, per mail reeds eerder afgestemd met en goedgekeurd door de Huurdersvereniging. Het bod is op 17 september 2025 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem.

3.4. Marktwaaarde



De marktwaaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025 (update 15 maart 2026). Net als in 2024 is Wonen Wittem verplicht om hierbij gebruik te maken van de full-versie benadering met ondersteuning van een externe taxateur. De verplichting van de full-variant komt doordat het gehele bezit van Wonen Wittem ligt in de regio Maastricht en Mergelland, een "full-regio" gedefinieerd in het handboek. Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig verricht worden.

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

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

Met ingang van jaarrekening 2022 maakt Wonen Wittem gebruik van de mogelijkheid om een full-taxatie uit te voeren voor ons hele woningbezit gevolgd door een markttechnische update van het hele woningbezit voor de boekjaren 2023 en 2024 (methode 2). Voor boekjaar 2025 heeft Wonen Wittem, ingegeven door het verdwijnen van de marktwaaarde als waarderingsbegrip in de jaarrekening vanaf boekjaar 2026, ervoor gekozen om slechts een representatief 1/3 gedeelte van haar woningbezit (en niet het gehele woningbezit cf. methode 2) te laten taxeren. Voor het 2/3 gedeelte dat niet getaxeerd wordt, hoeven geen markttechnische update rapporten te worden opgemaakt. Volgens het Handboek modelmatig waarden 2025 kan namelijk worden volstaan met een interne waardering omdat wij aan een aantal in het Handboek omschreven voorwaarden voldoen:

- er vindt een toets door de corporatie plaats op de consistentie van de toepassing van de vrijheidsgraden op de gehele portefeuille;
- de corporatie stelt een interne (concept) waardering op van tenminste 2/3e deel tot de gehele portefeuille;
- de corporatie gebruikt voor de vrijheidsgraden bij voorkeur de 'best practises' en generieke parameters die in het (regionale) marktwaardeoverleg zijn afgestemd tussen corporaties en taxateurs, tenzij andere vergelijkbare informatie voorhanden is;
- de externe taxateur toetst/taxeert het 1/3e deel en stelt deze complextaxaties waar nodig bij en onderbouwt de taxaties middels drie leegwaarde- en markthuurreferenties en drie beleggingstransacties per complex;
- er vindt een toets plaats op de representativiteit van de verdeling tussen het 1/3e deel en het 2/3e deel.

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

Jaarrekening	Taxatie	Marketingtechnische update niet getaxeerd deel (ingaaude 1-1-2022)
2022	Gehele vastgoed	Niet van toepassing
2023	Niet van toepassing	Gehele vastgoed
2024	Niet van toepassing	Gehele vastgoed
2025	1/3 gedeelte vastgoed	Niet van toepassing. Wél interne waardering van resterende 2/3 gedeelte vastgoed.

Taxatiecyclus reguliere woningvoorraad ingaaude 2022.

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is in 2025 met € 8.136.448 gegroeid van € 73.540.093 ultimo 2024 naar een waarde van € 81.676.541 ultimo 2025. Dit betreft een waardegroei van 11,06% in 2025. Deze toename van de marktwaarde in 2025 is nagenoeg volledig toe te rekenen aan de autonome toename van het bestaand bezit (11,52%). Daarnaast zijn in 2025 twee woningen verkocht in de complexen 301 en 402. Deze mutaties in ons bezit leiden tot een afname van de marktwaarde in 2025 (-/-0,46%).

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door de leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille. De leegwaarde is gekozen als vrijheidsgraad waarbij:

- voor de leegwaarde per 1-1-2025 was uitgegaan van een leegwaardestijging van 8,8% in 2024 toegepast op de leegwaarde per 1-1-2024; de aldus bepaalde leegwaarde per 1-1-2025 is voor diverse complexen verhoogd vanwege een te lage waardering;
- voor de leegwaarde per 31-12-2025 is uitgegaan van een leegwaardestijging van 9% in 2025 toegepast op de leegwaarde per 1-1-2025; hierbij is afgeweken van de leegwaardestijging van 8,8% zoals voorgeschreven in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025;
- de leegwaarde per 31-12-2025 in diverse complexen is gecorrigeerd voor gedane duurzaamheidsinvesteringen in 2025.

Daarnaast dragen in geringere mate ook de volgende factoren toe aan de ontwikkeling van de marktwaarde in 2025.

- De discountfactor (vrijheidsgraad) is in 2025 t.o.v. het handboek gecorrigeerd met -0,75%.
- De mutatiefactor per type woning (vrijheidsgraad) is aangepast naar aanleiding van de daadwerkelijke mutatiefactor 2025.
- De exploitatieverplichting geldt in 2024 wél, maar in 2025 niet meer voor diverse complexen.

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

Wonen Witterm	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaarde ultimo 2024	€ 72.386.632	€ 1.153.461	€ 73.540.093
Mutaties bezit	-/- € 340.029	€ -	-/- € 340.029 (-/- 0,46%)
Autonoom	€ 8.429.100	€ 47.377	€ 8.476.477 (+11,52%)
Marktwaarde ultimo 2025	€ 80.475.703	€ 1.200.838	€ 81.676.541 (+11,06%)

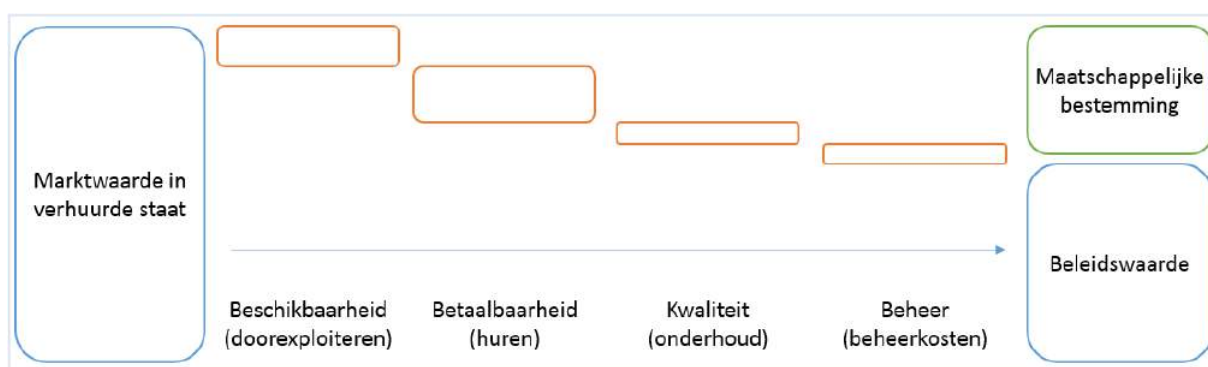
Verloop van de marktwaarde in 2025

3.5. Beleidswaarde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren vanaf 1 januari 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. Onderdeel van dit beoordelingskader is de introductie van het waarde-begrip beleidswaarde. De berekende beleidswaarde moet, cf. verplichting in het waarderingshandboek 2025, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2025. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen bij de bepaling van de beleidswaarde én in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor bepaling van de marktwaarde.

Conform het waarderingshandboek 2025 kent de berekening van de beleidswaarde als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt vervolgens bepaald door op vijf aspecten aanpassingen (aangeduid als op- of afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze vijf aspecten zijn als volgt.

- Beschikbaarheid. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille wordt enkel het 'doorexplotatie' scenario gehanteerd (in plaats van de hoogste waarde van het 'doorexplotatie' scenario respectievelijk het 'uitpond' scenario).
- Betaalbaarheid. De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur van de woningcorporatie.
- Kwaliteit. De marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm op basis van de eigen onderhoudsbegroting met een horizon van 60 jaar (2025: € 2.506 gem. per vhe).
- Beheer. De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie (2025: € 1.626 per vhe).
- Disconteringsvoet. De marktdisconteringsvoet wordt vervangen door de sociale disconteringsvoet.



Van marktwaarde naar beleidswaarde. De correctie van de disconteringsvoet is in deze figuur nog niet opgenomen.

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2025 (update 15 maart 2026).

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbepemling)

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 doorexplotatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is het daarentegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexplotatie). Ultimo 2025 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Wittem € 10.642.122 (ultimo 2024: € 11.541.328). 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 2025 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Wittem € 20.522.363 (ultimo 2024: € 15.712.704).

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

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

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

- Onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 49.669,- (prijspeil 2025) voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847,- (prijspeil 2025) voor meerpersoonshuishoudens.
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 682,96 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën. In het verslagjaar 2025 zijn deze laatstelijk bestuurlijk geëvalueerd tijdens het proces van de huurverhoging op 12 maart 2025 en vervolgens ook vastgesteld op 12 maart 2025.

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt 'doorexplotatie bij mutatie' leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2025 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Wittem € 10.040.684 (ultimo 2024: € 14.598.438). Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning (voortschrijdend 5-jarig gemiddelde) laat de Aedes benchmark overigens zien dat, tot en met 2025, deze kosten bij Wonen Wittem lager liggen dan het sectorgemiddelde, maar wel hoger liggen dan de waardering op marktwaarde bij het scenario "doorexploteren" gemiddeld veronderstelt.

Jaar (Aedes benchmark en handboek marktwaardering)	Wonen Wittem (Cf. Aedes Benchmark inclusief verbeteren)	Sectorgemiddelde (Cf. Aedes benchmark inclusief verbeteren)	Marktwaarde (cf. handboek marktwaardering: scenario door-exploiteren)
2021	2.164 (gem. t/m 2020)	2.756 (gem. t/m 2020)	1.104 (MGW) tot 1.918 (EGW)
2022	2.129 (gem. t/m 2021)	3.008 (gem. t/m 2021)	1.199-2189 (MGW) 1.400-2.066 (EGW)
2023	2.218 (gem. t/m 2022)	3.244 (gem. t/m 2022)	1.254-2.315 (MGW) 1.441-2.205 (EGW)
2024	2.525 (gem. t/m 2023)	3.622 (gem. t/m 2023)	1.303-2.426 (MGW) 1.504-2.327 (EGW)
2025	2.996 (gem. t/m 2024)	3.960 (gem. t/m 2024)	1.394-2.681 (MGW) 1.625-2.594 (EGW)

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

Als het gaat om de afslag voor beheer kennen woningcorporaties veel regelgeving en spelregels die zorgen voor een hoge administratieve lastendruk en jaarlijks veel aanpassingen. Dit zorgt voor extra lasten waar de waardering op marktwaarde onvoldoende rekening mee houdt. Abstraherend van dit effect, en dus kijkend naar onze algemene (netto) bedrijfslasten ten opzichte van de corporatiesector, kennen wij relatief hogere netto bedrijfslasten dan het sectorgemiddelde. Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Desondanks en ondanks diverse kostenstijgingen zijn wij er toch in geslaagd om onze netto bedrijfslasten minder te laten stijgen dan het sectorgemiddelde (zie onderstaande tabel). In de periode 2018 tot en met 2024 zijn de netto bedrijfslasten bij Wonen Wittem gestegen met 22,0% (van € 1.129 naar € 1.377), terwijl het sectorgemiddelde in diezelfde periode is gestegen met 39,8% (van € 785 naar € 1.097). Ultimo 2025 bedraagt de afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 7.583.612 (ultimo 2024: € 6.004.260).

Jaar	Netto bedrijfslasten (per vhe)	
	Wonen Wittem	Sectorgemiddelde
2018	€ 1.129	€ 785
2019	€ 1.117 (-/- 1,1%)	€ 828 (+ 5,5%)
2020	€ 1.023 (-/- 8,4%)	€ 846 (+ 2,2%)
2021	€ 1.084 (+ 6,0%)	€ 877 (+ 3,7%)
2022	€ 1.216 (+ 12,2%)	€ 928 (+ 5,8%)
2023	€ 1.213 (-/- 0,2%)	€ 1.018 (+ 9,7%)
2024	€ 1.377 (+13,5%)	€ 1.097 (+ 7,8%)

Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Opslag sociale disconteringsvoet (risico)

Gelet op de specifieke risicoprofielen van woningcorporaties wordt bij de bepaling van de beleidswaarde voor de discontering van toekomstige kasstromen niet de marktdisconteringsvoet gehanteerd maar een lagere, uniforme sociale disconteringsvoet die geldt voor alle corporaties en jaarlijks cf. het waarderingshandboek wordt bijgesteld.

Beleidswaarde ultimo 2025

Rekening houdend met voorgaande op – en afslagen is de beleidswaarde van Wonen Wittem ultimo 2025 gelijk aan € 51.712.848 ofwel € 81.676.541 (marktwaarde) - € 10.642.122 (afslag beschikbaarheid) - € 20.522.363 (afslag betaalbaarheid) - € 10.040.684 (afslag kwaliteit) - € 7.583.612 (afslag beheer) + € 18.825.088 (opslag sociale discontering).

Wonen Wittem	Ultimo 2025	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Marktwaarde (A)	€ 81.676.541	€ 73.540.093	€ 69.162.055
Beschikbaarheid	€ -10.642.122	€ -11.541.328	€ -3.121.213
Betaalbaarheid	€ -20.522.363	€ -15.712.704	€ -17.161.106
Kwaliteit	€ -10.040.684	€ -14.598.438	€ -17.201.219
Beheer	€ -7.583.612	€ -6.004.260	€ -6.349.180
Soc. Discontering	€ 18.825.088	€ 11.870.318	€ 0
Beleidswaarde (B)	€ 51.712.848	€ 37.553.681	€ 25.329.337
B/A	63,3%	51,1%	36,6%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2023 - 2025

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

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

Verloop beleidswaarde in 2025

De beleidswaarde vormt via de LTV en de solvabiliteit een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Beide partijen hebben in hun bestuurlijke brief van 18 juni 2024 de sectornorm voor de LTV en de solvabiliteit vastgesteld op maximaal 70% voor de LTV en minimaal 30% voor de solvabiliteit.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Wonen Witem	Ultimo 2025	Ultimo 2024	verschil
Marktwaarde (A)	81.676.541	73.540.093	8.136.448
Beschikbaarheid	-10.642.122	-11.541.328	899.206
Betaalbaarheid	-20.522.363	-15.712.704	-4.809.659
Kwaliteit	-10.040.684	-14.598.438	4.557.754
Beheer	-7.583.612	-6.004.260	-1.579.352
Soc. Discontering	18.825.088	11.870.318	6.954.770
Totale afslag	-29.963.693	-35.986.412	6.022.719
Beleidswaarde (B)	51.712.848	37.553.681	14.159.167
B/A	63,3%	51,1%	12,2%

Marktwaarde, op- en afslagen en beleidswaarde ultimo 2025 versus ultimo-2024

De beleidswaarde is in 2025 met € 14.159.167 gestegen van € 37.553.681 ultimo 2024 naar een waarde van € 51.712.848 ultimo 2025. Deze toename van de beleidswaarde in 2025 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 8.136.448 ten gevolge van een toegenomen marktwaarde (zie 4.4) en anderzijds een toename ad € 6.022.719 door veranderde op- en afslagen (-/ - € 932.051 door corporatie specifiek beleid en + € 6.954.770 door aanpassing naar de sociale discountfactor).

Een nadere beschouwing van de lagere totaalafslag voor corporatie specifiek beleid laat zien dat dit wordt veroorzaakt door een samenspel van verschillende factoren. De daling van de afslag voor kwaliteit wordt veroorzaakt door de toepassing van een onderhoudsnorm op basis van de 60 jarige onderhoudsbegroting i.p.v. een onderhoudsnorm op basis van de onderhoudsuitgaven in de eerstkomende 20 jaar zoals voorheen. Via discontering wordt dit effect extra uitvergroott.

Door de hogere stijging van de markthuur t.o.v. de streefhuurstijging is er een hogere afslag van de betaalbaarheid.

Verloop beleidswaarde in de jaren 2026-2035

In het hoofdstuk Financiën is de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde gedurende de jaren 2026 tot en met 2035 opgenomen.

4. VASTGOED

4.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2025 in totaal 452 sociale huurwoningen in haar bezit (ultimo 2024: 454). Deze woningen liggen alle in de gemeente Gulpen-Wittem en zijn verspreid over de acht kerkdorpen Gulpen, Mechelen, Eys, Epen, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken. Daarnaast zijn er ultimo 2025 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG / MOG). Ten opzichte van ultimo 2024 zijn er geen nieuwe woningen toegevoegd aan de woningportefeuille. In 2025 zijn 2 eengezinswoningen verkocht.

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

Aantallen	452	100%
EGW (eengezinswoning)	223	49%
EGW-0 (eengezinswoning levensloopbestendig)	84	19%
MGW+ (meergezinswoning met lift)	97	21%
MGW- (meergezinswoning zonder lift)	48	11%

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2025, excl. zorgvastgoed en MOG).

Huurprijssegment		452	100%
Goedkoop	≤ € 477,20	11	2,4%
Betaalbaar laag	> € 477,20 en ≤ € 682,96	267	59,1%
Betaalbaar hoog	> € 682,96 en ≤ € 731,93	94	20,8%
Dure huur tot HT	> € 731,93 en ≤ € 900,07	79	17,5%
Vrije huur > HT	> € 900,07	1	0,2%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2025, excl. ZOG/MOG).

4.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In 2024 hebben wij ons strategisch plan herijkt en, met een horizon tot en met 2029, na goedkeuring van de RvC opnieuw vastgesteld op 24 mei 2024 (Strategisch Plan “Een duurzaam thuis”). Hiermee willen we benadrukken dat wij, voor onze woningen en de dorpen waarin deze zich bevinden, staan voor goed wonen op een verantwoorde manier voor mens en milieu. Maar ook dat onze organisatie een solide basis heeft en klaar is voor de uitdagingen van de toekomst.

Wonen Wittem werkt met concrete strategieën op complexniveau, die zijn afgeleid van de wensportefeuille. Daartoe zijn per complex factsheets opgesteld, waarbij op basis van ‘harde’ complexkenmerken, marktgegevens en onderkende potentiële risico’s voor elk complex, een te volgen exploitatiestrategie is bepaald (‘renderen’, ‘consolideren’, ‘versterken’ of ‘terugtrekken/transformeren’). In 2025 zijn de complexstrategieën en factsheets op complexniveau opnieuw geactualiseerd. Het doel van de complexstrategieën is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden, zijn onder andere verkoop, aankoop, nieuwbouw, sloop en verbetering alsmede bijstelling van de streefhuur per woning. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft in 2025 een aanpassing/actualisatie plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2026-2035. Op basis van onze strategie en de bijbehorende wensportefeuille én complexstrategieën kan op robuuste wijze invulling worden gegeven aan ons strategisch voorraadbeheer.

4.3. Projecten

Nieuwbouw seniorenwoningen In der Bend te Eys

De nieuwbouw van de 2 seniorenwoningen verkeert (met zekerstelling van behoud van de verleende omgevingsvergunning) ook in 2025 nog ON HOLD. Momenteel wordt gekeken naar de gebiedsontwikkeling “plangebied basisschool Eys” in samenspraak met gemeente en scholenkoepel INNOVO. Vanwege onze grondpositie in dit plangebied en aanpalend bestaand bezit van Wonen Wittem zijn wij nadrukkelijk in beeld om mede invulling te geven aan het plangebied. Door de gemeente Gulpen Wittem zal hiervoor eerst een gebiedsvisie worden opgesteld.

Investeringsprogramma DCI

De duurzaamheidsmaatregelen binnen ons bestaande DCI programma zijn gericht op een optimale isolatie van het casco van de woning. In 2025 is de uitvoering van dit meerjarig investeringsprogramma gecontinueerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf 4.5.3.

Wocozon

Wocozon is een stichting zonder winstoogmerk, die als doel heeft om ook de huurders van sociale huurwoningen te laten profiteren van zonnepanelen. In 2023 is gestart met de plaatsing van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. Inmiddels zijn 118 woningen voorzien van zonnepanelen via Wocozon (58 woningen in 2023, 58 woningen in 2024 en 2 woningen in 2025). Wij zijn voornemens om, waar mogelijk, ook het resterend bezit in tranches de komende jaren te laten voorzien van zonnepanelen. Dit komt ten goede aan de betaalbaarheid voor de huurder, draagt bij aan de verdere verduurzaming van ons bezit en natuurlijk aan het milieu.

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

Uiteraard houden wij (politieke) ontwikkelingen met betrekking tot zonnepanelen nauwlettend in de gaten. Uitgangspunt daarbij is zonnepanelen voor onze huurders per saldo altijd een voordeel moeten opleveren. Dit geldt nadrukkelijk ook voor de situatie vanaf 2027 (gepland ingangsjaar voor afschaffing van de saldering).

Herstructurering Mesweg / Pastoor Duckweilerweg te Eys

De herstructurering betreft bestaand bezit waarbij een complex met 9 verouderde duplexwoningen is gesloopt en ter plekke wordt vervangen door 15 nieuwe levensloopbestendige appartementen (inclusief lift) die volop passen in de voorziene woningbehoefte alsmede de woonvisie van de gemeente. In 2024 zijn alle huidige bewoners permanent geherhuisvest, is de aanbestedingsprocedure afgerond en de aanneemovereenkomst getekend. In 2025 heeft de sloop (vertraagd door capaciteitsgebrek bij Enexis voor het afkoppelen van de huisaansluitingen en aanvullende sanering van asbest) plaatsgevonden en is gestart met het inrichten van de bouwput. De verwachte oplevering van de nieuwbouw appartementen wordt in 2027 verwacht.

Deze sloop met vervangende nieuwbouw past goed bij de uitgangspunten van de Nationale en lokale Prestatieafspraken: de bestaande woningen voldeden kwalitatief niet meer en kenden een slecht energielabel, de vervangende nieuwbouw appartementen met een gepland A+++ label kennen allemaal een sociale huur én er worden per saldo 6 appartementen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad.

Herstructurering Kantoor te Mechelen

In 2025 hebben wij een extern bureau een locatiestudie en stedenbouwkundig onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijke herstructurering van ons kantoor te Mechelen. Daarbij was het uitgangspunt om het huidige kantoor te slopen en ter plekke 6 levensloopbestendige appartementen en een nieuwe kantoorruimte te realiseren. Eerste gesprekken met de gemeente en de dorpsbouwmeester hebben geleid tot een positieve

grondhouding vanuit de gemeente voor het plan. Tevens is in 2025 het participatie traject met de direct omwonenden opgestart.

4.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem, buiten het eerder genoemde DCI-programma, op verzoek van de huurder geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2025 zijn geen geriefsverbeteringen aangebracht, zoals het aanbrengen van o.a. een 2e toilet op de badkamer of het vervangen van een staand closet door een hangcloset.

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. Aan 13 ZAV aanvragen is goedkeuring verleend in 2025.

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 2025 zijn in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén aanpassingen uitgevoerd.

4.5. Onderhoud

4.5.1 Algemeen

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

Soort onderhoud	Begroting (a)	Kosten (b)	Vershil (b-a)
Klachtenonderhoud	213	295	82
Mutatieonderhoud	135	308	173
Planmatig onderhoud (totaal):*	529	409	-120
- onderhoudscontracten	401	360	-41
- planmatig	128	49	-79
Duurzaamheid **	4	38	34
Projectmatig onderhoud	666	574	-92
Totaal onderhoud	1.547	1.624	77
Toegerekende kosten***	104	123	19
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	1.651	1.747	96

Onderhoudskosten 2025

* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud en servicekosten (€ 67.000) bij de onderhoudscontracten en onderhoud ten laste van het kantoorpand (€ 9.000) bij het planmatig onderhoud.

** De voor 2025 begrote duurzaamheidsuitgaven (exclusief flora- en fauna maatregelen) worden geheel beschouwd als investeringen en niet als onderhoud. Het hiervoor begrote bedrag en werkelijke uitgaven in de tabel zijn derhalve beperkt tot flora- en fauna maatregelen in 2025.

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

Klachtenonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 213.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 295.000,-, een overschrijding van 38%. De kosten zijn begroot op basis van historische gemiddelden en verwachte kostenstijgingen in 2025 t.o.v. 2024. In werkelijkheid kunnen het aantal klachtmeldingen en de daaraan verbonden kosten per jaar daarvan afwijken. De voornaamste oorzaak van de overschrijding (€ +/- 65.000,-) is de hoge grondwaterstand afgelopen jaar waarmee lekkages door verzakking van het riool alsmede vochtproblematiek (optrekkend vocht of vocht doorslag) gepaard gingen. Kosten voor herstel riool en specialistische oplossingen voor vocht in de woning zijn relatief duur.

Mutatieonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 135.000,- voorzien. De werkelijke totale mutatiekosten ad € 308.000,- betreffen 40 mutaties in 2025 en zijn € 173.000,- hoger dan het begrote bedrag. De oorzaak hiervan is enerzijds het bovengemiddeld aantal mutaties. Anderzijds is de kostenoverschrijding te wijten aan de technische conditie van specifieke mutatiewoningen (het bouwjaar en de interne kwaliteit van de gemuteerde woningen). In dit verslagjaar zijn bij mutatie 3 woningen compleet gerenoveerd en voorzien van nieuw stucwerk, keuken, glas, centrale verwarming etc. (+/- € 113.000,-). Tevens zijn 2 woningen opgefrist als gevolg van slecht huurderschap i.v.m. sociale problematiek (+/- € 48.000,-).

Onderhoudscontracten

Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud op diverse vlakken en de afhandeling van installatietechnische storingen. Denk hierbij aan de RGS contracten met betrekking tot schilderwerk, groenvoorzieningen en installaties alsmede onderhoud aan liften, deurdrangers en dakgoten. In de begroting was hier voor een bedrag van € 401.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 360.000,-. Het grote binnenschilderwerk hoefde bij nader inzien in 2025 nog niet te worden uitgevoerd.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)

Het begrote bedrag ad € 128.000,- bestaat uit geplande uitgaven aan het casco van woningen. Elk jaar wordt gekeken voor welke woningen onderhoud staat gepland. Veel begrote casco uitgaven waren bij nader inzien na technische controle (nog) niet noodzakelijk, bijvoorbeeld het her-straten van brandpaden, geplande groenaanplant, vervangen bitumen daken bergingen, algehele vervanging verlichting algemene ruimtes, vervanging besturingssysteem lift (op advies Kone), vervanging vloerbedekking algemene ruimte, e.d. Uitgaven zijn daardoor beperkt gebleven tot € 49.000,- en liggen hiermee beduidend lager dan begroot.

Duurzaamheid

Dit betreft duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in het DCI-programma 2025. Begroot is een totaalbedrag van € 547.000 voor de woningcomplexen 305 en 306 (Kerkstraat te Nijswiller), complex 353 (St. Cunnibertusstraat te Wahlwiller), complexen 379/380/381 (VW Pymontstraat / Oude Heirbaan / Teventweg te Partij), complex 402 (Burgemeester Pappersweg te Mechelen), complexen 454/453 In der Bend / JC Schlaunstraat te Eys) en complex 328 (Anderdelstraat te Slenaken). In 2025 zijn in totaal bij 58 woningen in deze complexen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Het dichten van de thermische complex-schil stond hierbij centraal. Veelal is het dak van binnenuit geïsoleerd, HR ++ glas geplaatst en is de spouw voorzien van spouwmuurisolatie. Bij de complexen 454, 453 en 328 is enkel spouwisolatie uitgevoerd (versnelling). De totale kosten voor 2025 bedragen € 459.000,-, daarvan zijn in 2025 € 38.000,- aan kosten gemaakt voor onderzoek in het kader van de wet natuurbescherming (Flora en Fauna). Deze zijn als onderhoudskosten te zien. Het resterende bedrag van € 421.000,- is geactiveerd (lees als investering gezien). In totaal is dus € 88.000,- minder aan duurzaamheidsmaatregelen uitgegeven dan begroot, veroorzaakt door diverse meer- en minderwerken ten opzichte van de begroting.

Projectmatig onderhoud

Het begrote bedrag ad € 666.000,- heeft betrekking op het renoveren van keukens, badkamers, toiletten (BKT) en MV-installaties. De kosten voor projectmatig onderhoud ad € 573.000,- zijn lager dan vooraf ingeschat en begroot. Dit komt enerzijds doordat er minder vervangingen van BKT's noodzakelijk waren dan vooraf ingeschat. Anderzijds doordat de ingerekende kosten voor asbestsanering en kosten "onvoorzien" nihil waren en de stelpost schilderwerk een stuk lager was dan vooraf ingeschat.

Huurdersonderhoudsabonnement

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud. Vanaf 1 januari tot en met 31 december 2025 waren de abonnementskosten voor dit huurdersonderhoudsabonnement € 9,80 per maand. Het uitgangspunt bij dit abonnement is dat sprake dient te zijn van een kostendekkende exploitatie. De kosten in 2025 bedragen € 52.000,- en de opbrengsten van het huurdersabonnement waren € 47.000,-. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve € 5.000,- negatief. Ultimo 2025 waren in het verslagjaar 393 huurders geabonneerd (2024: 390).

4.5.2 Verduurzaming



Woningcorporaties hebben een omvangrijke opdracht in het kader van het verduurzamen van het woningbezit. Op 11 december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk hebben hierin diverse bindende afspraken gemaakt. Ook wat betreft de verduurzaming van sociale huurwoningen. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er in 2050 geen CO2 uitstoot meer is in de gebouwde omgeving.

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

We hebben in 2019 ons duurzaamheidsbeleid vastgesteld met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“.

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

1	2	3	4	5
2025	2035	2040	2045	2050
Gemiddelde energie EP2 waarde woningbezit < 159,6	Casco van het gehele woningbezit is zo optimaal mogelijk geïsoleerd	50% elektraverbruik in onze woningen wordt opgewekt door duurzame energie bronnen 80% werken we met duurzame materialen	90% verwarmingsinstallaties werkt onafhankelijk van aardgas	Woningbezit duurzaam in balans
We realiseren de besparingsdoelstelling van het convenant Energiebesparing Huursector (conform oude methodiek gemiddeld label A).	De woning is isolatietechnisch optimaal aangepast en klaar voor verder duurzame aanpassing op installatiegebied	De aanwezige technische installaties worden gekoppeld aan / vervangen door duurzame bronnen (o.a. PV panelen) Bij renovatie en nieuwbouw kiezen we voor duurzame materialen	We hebben vrijwel afscheid genomen van aardgas als primaire bron van warmte voor onze woningen	Onze bedrijfsvoering heeft geen negatieve impact op het milieu. Onze woningen faciliteren een woonstijl zonder negatieve impact op het milieu. Bestemming bereikt!

De duurzaamheidsroute en mijlpalen van Wonen Wittem volgens ons duurzaamheidsbeleid

4.5.3 Resultaten investeringsprogramma DCI in 2025

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

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

De daarbij behorende bouwteamovereenkomst met de aannemer is begin 2021 door partijen getekend met een initiële looptijd tot en met 2025, welke looptijd in 2025 is verlengd tot 2031.

Binnen het DCI-programma zijn in 2025 verduurzamingmaatregelen uitgevoerd bij 58 woningen van de complexen complexen 305 en 306 (Kerkstraat te Nijswiller), complex 353 (St. Cunnibertusstraat te Wahlwiller), complexen 379/380/381 (VW Pymontstraat / Oude Heirbaan / Teventweg te Partij), complex 402 (Burgemeester Pappersweg te Mechelen), complexen 454/453 In der Bend/JC Schlaunstraat te Eys) en complex 328 (Anderdelstraat te Slenaken). Deze verduurzamingsmaatregelen hebben uiteraard een positief effect op de energielabels en EP-2 waarden van deze woningen en daarmee ook op de gemiddelde EP-2 waarde van ons hele woningbezit.

In totaal hebben de duurzaamheidsmaatregelen tot de volgende duurzaamheidsresultaten in 2025 geleid.



In één oogopslag: de duurzaamheidsresultaten van Wonen Witterm in 2025

Hierbij zijn de volgende details relevant:

- **Status ultimo 2024:** Aan het einde van 2024 waren er nog 10 woningen met een D-label en 4 woningen met een E-label aanwezig in het bezit. De labels F en G waren op dat moment al niet meer aanwezig.
- **Verbetering in 2025:** Gedurende het jaar 2025 zijn deze resterende D- en E-labels weggewerkt. Dit is onder andere gebeurd via het DCI-programma (isolatie), waarbij 37 woningen zijn verduurzaamd.
- **Resultaat:** Volledige uitfasering van labels D, E, F en G. Het gemiddelde energielabel van de gehele portefeuille is gestegen van een B naar een A.
- **Nationale prestatieafspraken:** Streven naar een gemiddeld energielabel A voor 2030 en het uitfaseren van alle energielabels E, F en G voor eind 2028. Hieraan is door Wonen Witterm inmiddels voldaan.

5. WONEN

5.1. Resultaten Aedes benchmark 2025

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Als kleine corporatie die dicht bij de huurder staat, hechten wij zeer veel waarde aan een goed huurdersoordeel. Voor het prestatieveld Huurdersoordeel bij de Aedes benchmark, kent Wonen Wittem in 2025 een A-score (2024 eveneens een A score).

Prestatieveld Huurdersoordeel	Wonen Wittem	Gemiddelde sector
A1. Nieuwe huurders	8,6	7,9
A2. Huurders met reparatieverzoek	8,6	8,1
A3. Vertrokken huurders	8,8	7,4

De cijfers van Wonen Wittem en het corporatiegemiddelde voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark 2025.

De benchmark laat verder zien dat wij bij het prestatieveld “Bedrijfslasten”, net als in de voorgaande jaren, hogere lasten per verhuureenheid kennen dan het gemiddelde van alle corporaties in Nederland. In de afgelopen jaren heeft Wonen Wittem diverse maatregelen doorgevoerd welke hebben geleid tot 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. Belangrijk in dat opzicht is dat stijging van onze netto bedrijfslasten vanaf 2018 tot nu toe (behoorlijk) lager is dan stijging sector breed over diezelfde periode. Zie hiertoe ook het vermelde bij paragraaf 3.5 beleidswaarde (de afslag beheer). De beoordeling op het prestatieveld “Bedrijfslasten” is met een score “C” gelijk aan het resultaat van de vorige Aedes benchmark 2024.

5.2. Leefbaarheid: “Bijdragen aan zorg en ontmoeting”

Net als voorgaande jaren stellen wij in complexen in Eys, Mechelen en Epen gemeenschappelijke ruimten om niet ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners (dagactiviteiten, etc.) en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer € 16.400,-.

5.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

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

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

In 2025 zijn 5 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest. In 2024 waren dit 7 dossiers.



5.4. Hennepconvenant

Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2025 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2025 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepteelt gehad.

5.5. Huurprijsbeleid

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

In het vigerend huurbeleid van Wonen Wittem, zoals overeengekomen met de huurdersvertegenwoordiging, zijn ook de Nationale Prestatieafspraken over betaalbaarheid verwerkt. Alle geplande verduurzamingsmaatregelen zijn gratis voor de huurder en leiden dus niet tot een huurverhoging. Verder kent Wonen Wittem al vele jaren het uitgangspunt om géén inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Huurstijging

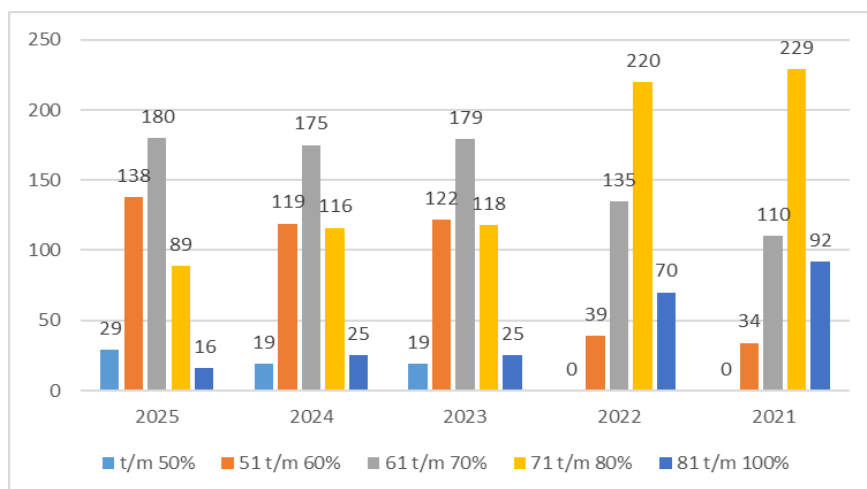
De maximale huursomstijging voor 2025 ad de CAO-loonontwikkeling +/- 0,5% is door de herijking van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gematigd naar 4,5%. De standaard huurverhoging per 1 juli 2025 is door Wonen bepaald op 4,40% zijnde de maximaal toegestane huursomstijging in 2025 van 4,5% (conform NPA 2025-2035) minus 0,10% additionele verlaging Wonen Wittem.

Huurders die in 2023 de eenmalige huurverlaging naar € 575,03 hebben gekregen vanwege een te hoge huur gelet op het inkomen destijds, hebben per 1 juli 2025 een huurverhoging van 4,80% gekregen. Dit geldt eveneens voor huurders waarvan de huur, ná de generieke verhoging met 4,4%, alsnog minder bedraagt dan 60% van de actueel maximaal redelijke huur. Ook deze huurders hebben per 1 juli 2025 een huurverhoging van 4,80% gekregen. De woning kent dan op basis van de huidige huur in verhouding tot het aantal punten (kwaliteit van de woning) volgens ons huurbeleid een relatief (te) lage huur.

Huurders waarvan de huur, ná de verhoging met 4,4%, meer bedraagt dan 90% van de actueel maximaal redelijke huur, hebben per 1 juli 2025 een lagere huurverhoging dan 4,4% gekregen of zelfs geen huurverhoging. De woning kent dan op basis van de huidige huur in verhouding tot het aantal punten (kwaliteit van de woning), volgens ons huurbeleid een relatief (te) hoge huur.

Gelet op (het bereiken van) de gewenste huurprijssegmentering volgens de wensportefeuille zijn in specifieke gevallen de huren ná de verhoging per 1 juli 2025 (volgens voorgaande uitgangspunten) verlaagd naar een dichtbij gelegen aftoppingsgrens. Dit leidt in 3 gevallen tot een huurverlaging per 1 juli 2025.

Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur per 1 juli 2025 bedroeg 67,3% (66,1% per 1 juli 2024).



Aantal woningen per jaar (2021 – 2025) als percentage van de maximaal redelijke huur

5.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2025 bedroeg 40 stuks (2024: 35 stuks). In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen weergegeven. In 2025 heeft geen nieuwbouw plaatsgevonden. Wel is het complex aan de Mesweg / Duckweilerweg te Eys (bestaande uit 9 VHE's) gesloopt. Het complex was reeds per 31-12-2024 uit exploitatie genomen.

Toewijzingen	2025	2024	2023	2022	2021
Aanbodmodel	38	21	25	26	30
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	0	0	3	2	2
Urgentie	2	7	3	4	10
Herhuisvesting	0	7	0	0	3
Totaal	40	35	31	32	45

Verhuringen 2021-2025

Bij nieuwe verhuringen diende in 2025 conform geldende regelgeving ten minste 92,5% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 49.669,- (prijspeil 2025) voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847,- (prijspeil 2025) voor meerpersoonshuishoudens. De overige 7,5 % van de sociale huurwoningen heeft een vrije toewijzingsruimte. In de vigerende prestatieafspraken met de gemeente Gulpen -Wittem is de vrije toewijzingsruimte verhoogd naar maximaal 15%. Van de 40 verhuurde woningen in 2025 zijn 36 woningen verhuurd aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 49.669,- (prijspeil 2025) voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847,- (prijspeil 2025) voor meerpersoonshuishoudens en 4 woningen in de vrije toewijzingsruimte.

Overzicht toewijzingen			
Min 85%	≤ € 49.669	23	57,5%
	≤ € 54.847	13	32,5%
Max 15%	> € 54.847	4	10,0%
Totaal		40	100%

Overzicht toewijzingen 2025

Van de toewijzingen aan huishoudens (zowel een- als meerpersoonshuishoudens) tot maximaal € 54.847,- (36 stuks) kan in het verslagjaar 80,5% (29 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 19,5% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 29 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Wittem aan de vereisten vanuit het overheidsbeleid omtrent passend toewijzen.

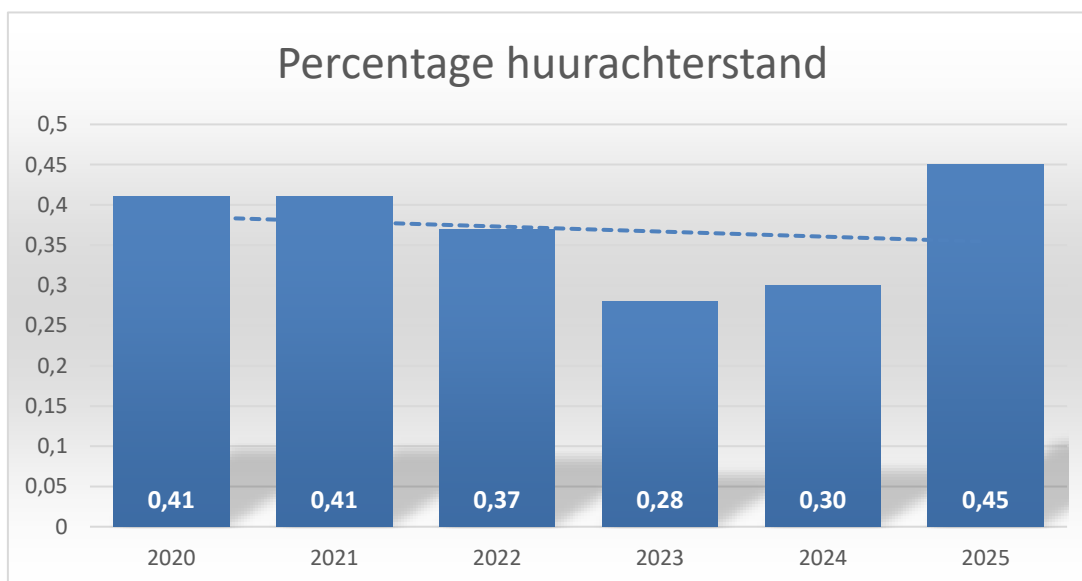
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Passend Toewijzen 2025										
Huishoudinkomen per jaar	Recht op huurtoeslag	Max. kale huurprijs (huurgrens)				Totaal	Huurtoeslaggerechtigd		Tot maximaal huishoudinkomen sociale huur	Vrije ruimte 15 %
		≤ € 477,20	≤ € 682,96	≤ € 731,93	≤ € 900,07		Passend	Niet passend		
Onder de AOW-grens										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 28.375	√		6			6	6			
> € 28.375 en ≤ € 49.669			12			12			12	
> € 49.669			1			1			1	
Aantal tweepersoonshuishoudens										
≤ € 38.500	√		2			2	2			
> € 38.500 en ≤ € 54.847			1		5	6			6	
> € 54.847					1	1			1	
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)										
≤ € 38.500	√			3		3	3			
> € 38.500 en ≤ € 54.847					1	1			1	
> € 54.847										
Aantal eenpersoonshuishoudens										
≤ € 27.775	√		3			3	3			
> € 27.775 en ≤ € 49.669			2			2			2	
> € 49.669			1			1			1	
Aantal tweepersoonshuishoudens*										
≤ € 37.350	√		1			1	1			
> € 37.350 en ≤ € 54.847										
> € 54.847			1			1			1	
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)*										
≤ € 37.350	√									
> € 37.350 en ≤ € 54.847										
> € 54.847										
Totaal			30	3	7	40	15		21	4
* Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2025 is dit 67 jaar.								100%	Passend toegewezen	

Overzicht verhuringen 2025

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2025 (17 stuks) gestegen ten opzichte van 2024 (14 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2025 bedraagt € 18.711,- ten opzichte van € 10.747,- in 2024. De trendlijn is eveneens weergegeven in onderstaande grafiek.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2020-2025)

Het incassobeleid is erop gericht om de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Allereerst neemt Wonen Wittem direct pro actief contact op met de huurder na het in verzuim blijven van de huurbetaling. Anderzijds wordt de achterstand gemeld bij de Gemeente Gulpen-Wittem in het kader van de vroeg-signalering schuldhelpverlening. Als norm voor de maximale huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2025 bedroeg de huurachterstand 0,45% (2024: 0,30%). Stijging is met name te wijten aan invloed van relatief hoge achterstand bij 2 huurders.

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2025

Per 31 december 2025 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders in 5 dossiers € 8.964,97 (in 2024: € 7.734,97 in 3 dossiers). De drie dossiers zijn ter incasso ondergebracht bij de deurwaarder. Bij alle drie de dossiers is via de deurwaarder een betalingsregeling getroffen.

Statushouders

In het verslagjaar zijn geen woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Wonen Wittem heeft helaas niet kunnen bijdragen aan de huisvesting statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem. Hiermee loopt Wonen Wittem voor het jaar 2025 tweeëntwintig te huisvesten personen achter op ons deel in de gemeentelijke taakstelling. We constateren al enige tijd dat er in de praktijk vaak een mismatch optreedt tussen het te plaatsen aantal statushouder(s) en de door het jaar vrij beschikbare gekomen en geschikte huurwoningen. Hierdoor is het voor ons niet altijd mogelijk om aan de taakstelling te voldoen. Herhuisvesting van de zittende huurders van het herstructureringsproject Mesweg / Pastoor Duckweilerweg te Eys speelde in 2024 een grote rol en heeft eveneens bijgedragen aan de achterstand op de taakstelling tot 31-12-2025. Met betrekking tot de huisvesting van statushouders hebben wij reeds enige tijd geleden een notitie ter zake opgesteld en deze besproken met de gemeente Gulpen-Wittem.

De zoektocht naar huisvesting voor statushouders zorgt al jaren voor enorme spanningen op de toch al zo beperkte sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente Gulpen-Wittem. Als kleine woningcorporatie met slechts enkele tientallen woningmutaties op jaarbasis, in combinatie met de algemeen hoge vraag naar sociale huurwoningen binnen ons bezit en diverse (gemeentelijke) urgenties op basis van ons toewijzingsbeleid, wordt het steeds moeilijker om voldoende woningen beschikbaar te stellen en daarmee te helpen voldoen aan de jaarlijkse gemeentelijke taakstelling. Uiteraard blijven wij ons inspannen om zo veel als mogelijk migranten van een nieuw "thuis" in onze woonkernen te voorzien. Daarnaast zien we vaker een mismatch tussen woningaanbod en gebruiker.

Voor Wonen Wittem is het uiterst belangrijk om te zorgen voor een aangenaam woon-/leefklimaat binnen al de kernen waar we woningbezit hebben. Een gezonde mix van bewoners in wijken en buurten vinden we dan ook zeer voornaam omwille van de veerkracht van de buurt/wijk. Dat draagt ook bij aan het draagvlak in de wijk, de leefbaarheid en de integratie van statushouders.

5.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2025 is € 32.099,- (2024 € 65.932,-). Het grote verschil (daling) tussen 2024 en 2025 is te wijten aan de herstructurering van het complex Mesweg / Duckweilerweg te Eys. Het complex is op 31 december 2024 uit exploitatie genomen waardoor leegstand met betrekking tot dit complex vanaf 2025 niet meer aan de orde is. De huurderiving als gevolg van leegstand is als volgt toe te rekenen aan:

Toewijzingen	
Verhuurbaarheid	4,8%
Mutatieonderhoud	27,2%
Verkoop	16,4%
Herstructurering	0,0%
Herhuisvesting	0,0%
Renovatie	17,2%
Overig*	34,4%
Totaal	100%

*leegstand vanuit strategisch oogpunt algemeen belang Wonen Wittem

5.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich abonneren op de Woonbrief, waardoor zij automatisch een bericht ontvangen van vrijkomende woningen. Per 31 december 2025 zijn 1198 mensen (2024: 1110) ingeschreven voor deze Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale huis-aan-huis bladen om ons woningaanbod te publiceren.

6. BEWONERSPARTICIPATIE

6.1. Huurdersvereniging

Het Bestuur van Wonen Wittem heeft in 2025 vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Op 26 mei 2025 heeft de jaarlijkse ledenvergadering van de huurdersvereniging plaatsgevonden. De manager Bedrijfsvoering, Armand Jaegers, is als afgevaardigde namens Wonen Wittem hierbij aanwezig geweest. Daarnaast heeft een afvaardiging van de huurdersvereniging deelgenomen aan het proces rondom de nieuwe prestatieafspraken jaarschijf 2026.

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

- bestuursverslag en jaarrekening 2024;
- huurverhoging 1 juli 2025 en update meerjarig huurbeleid;
- aanpassing tarief huurdersabonnement;
- Jaarschijf prestatieafspraken 2026;
- Woonbod 2026: Nul bod (i.v.m. ingetrokken wetsvoorstel huurbevriezing) en regulier bod;
- samenwerking en installaties zonnepanelen Wocozon;
- (meerjaren) begroting 2026 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten / ontwikkellocaties;
- leefbaarheidsinitiatieven;
- investeringsprogramma DCI;
- Jaarreview 2025 en vooruitblik 2026.

6.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2025 zijn er geen zaken ingediend bij de huurcommissie.

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 21 mei 2025 verslag uitgebracht over 2024. In 2025 zijn aangaande Wonen Wittem géén klachten door huurders ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

Coulanceregeling

In 2025 is de coulanceregeling niet toegepast.

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1. Inleiding

De Raad van Commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in 2025.

Het jaar 2025 is voor Wonen Wittem in zijn algemeenheid een rustig en stabiel jaar geweest zonder grote bijzonderheden. Doelstellingen worden binnen de gestelde kaders gehaald, er is geen enkele reden om te twijfelen aan de financiële continuïteit van Wonen Wittem, de huurders zijn tevreden en de organisatie is op orde. Er is kortom geen enkele reden om bezorgd te zijn, integendeel. Wonen Wittem is een 'gezond bedrijf'.

De RvC is zich ervan bewust dat dit geen vanzelfsprekendheid is. De omgeving waarbinnen Wonen Wittem moet opereren is volop in beweging. Daar waar de corporatiewereld vooral baat heeft bij continuïteit en lange termijn perspectieven lijkt bij het regeringsbeleid het korte termijn denken en ad hoc handelen de overhand te krijgen. Ook gaan veranderingen in wet- en regelgeving niet aan Wonen Wittem voorbij. Bovendien vraagt de mondige burger steeds meer aandacht. Met dit alles is de RvC zich terdege ervan bewust dat Wonen Wittem haar positie te danken heeft aan het bestuur en de medewerkers. De RvC spreekt daarom naar hen alle waardering uit voor de deskundigheid, de inzet en het enthousiasme waarmee zij de belangen van de stichting hebben gediend in 2025 én in de vele jaren daarvoor. De RvC kijkt met vertrouwen uit naar 2026.

Er zijn naar het oordeel van de RvC drie thema's die in het jaar 2025 extra aandacht hebben gehad.

Het eerste thema betreft de huurbevrozing die door de landelijke politiek en het kabinet via een ad hoc maatregel bij wijze van geste aan huurders van corporatiewoningen in het vooruitzicht werd gesteld. De effecten daarvan in financiële zin waren voor de corporaties en voor Wonen Wittem zeer groot. Het thema heeft de gemoederen een aantal maanden bezig gehouden. Uiteindelijk is de maatregel van tafel gegaan, mede ook door de val van het kabinet.

Het tweede thema betreft de zorg rondom de continuïteit van de organisatie. Bij het jaarverslag 2024 werd de personele bezetting reeds als prioritair thema benoemd omdat voor een groot deel van het personeel de pensioengerechtigde leeftijd in beeld komt. Bovendien is de personele bezetting klein waardoor er weinig ruimte is om taken van vertrekkende medewerkers tijdelijk op te vangen door collega's.

In 2025 is de vertrekdatum van een medewerker definitief komen vast te staan op 1 juni 2026. Het bestuur heeft naar het oordeel van de raad hier adequaat op gereageerd en alles in het werk gesteld om voor tijdige vervanging te zorgen. De RvC spreekt het vertrouwen uit dat dit lukt.

Het derde thema voor 2025 geldt de vastgoedportefeuille. Er is met voortvarendheid gewerkt aan de voorbereiding van enkele projecten van Wonen Wittem; een volume van om en nabij 75 woningen tot 2030 hetgeen relatief gezien erg groot is. De fasegewijze aanpak, financieel beheersbaar met inachtneming van risico's, afgestemd op de personele capaciteit van Wonen Wittem, zonder dat dit ten koste gaat van de dagelijkse werkzaamheden spreekt de RvC erg aan. Zo ook het vinden van oplossingen daar waar zich technische problemen aandienen. De RvC ziet het vervolg hier van deze ontwikkelingen met vertrouwen tegemoet en wenst bestuur en personeel hierbij succes toe.

Tot slot mag niet onvermeld blijven dat Wonen Wittem in 2025 haar 75 jarig bestaansfeest heeft gevierd. Tijdens een informeel samenzijn met RvC, bestuur, medewerkers en een vertegenwoordiging van de huurdersvereniging is deze mijlpaal op een feestelijke wijze gevierd. Ook zijn alle huurders bij dit bijzonder moment betrokken en wel middels het aanbieden van een kleine attentie.

7.2. Bestuur en toezicht

Adviseren en goedkeuren

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

Toeziht 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.

Legitimatie

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

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

7.3. Governance

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

Governancecode Woningcorporaties

Per 1 januari 2025 is de aangepaste Governancecode woningcorporaties 2020 in werking getreden en deze aangepaste code is vanaf dat moment voor de corporaties rechtsgeldig.

In deze Governancecode wordt toegelicht waar woningcorporaties voor staan. Corporaties moeten voorzien in betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor mensen met een lager inkomen en/of mensen in een kwetsbare positie. Corporaties richten zich op het bouwen, verhuren, onderhouden en verduurzamen van sociale huurwoningen én op het verbeteren van de leefbaarheid. Voor de manier waarop de corporaties dit doen worden vijf gezamenlijke principes gehanteerd, te weten:

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Leden van bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Leden van bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen.
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

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

7.4. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2025

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de stichting en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Jaarlijks worden op basis van het strategisch plan concrete doelstellingen geformuleerd voor het bestuur. Jaarlijks geeft het bestuur een toelichting op het strategisch plan voor de komende vijf jaren; in 2025 is een toelichting gegeven voor het strategisch plan 2026- 2030.

De RvC laat zich via de kwartaalrapportages en de vergaderingen met het bestuur uitgebreid informeren over de voortgang van deze doelstellingen alsmede de ontwikkelingen op het gebied van het strategisch plan.

Verder laat de Raad zich waar nodig informeren over relevante thema's die een afgeleide zijn van de strategie en wordt daar een oordeel over gevormd en gegeven.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft op 21 mei 2025 het jaarverslag 2024 en de jaarrekening 2024 besproken met de extern accountant en daarna heeft tevens een gesprek met het bestuur en de extern accountant gezamenlijk plaatsgevonden. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en het accountantsverslag 2024, heeft de RvC het jaarverslag 2024 en de jaarrekening 2024 vastgesteld.

De RvC heeft op 19 november 2025 de financiële meerjarenbegroting 2026-2035 en de financiële begroting 2026 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 en hoe deze worden opgepakt.

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 is uitgevoerd door Ecorys en had betrekking op de periode 2019 tot en het 2023. Het rapport van deze visitatie is in het eerste kwartaal 2024 opgeleverd en beschikbaar gesteld onder publicaties op de website van Wonen Wittem.

Wonen Wittem is een corporatie die het huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Al in de vorige visitatieperiode was de verdere professionalisering van de organisatie een voortdurend punt van aandacht. In deze visitatieperiode heeft Wonen Wittem de ontwikkeling van de organisatie met kracht doorgezet en dit zal een continue aandachtspunt blijven voor het bestuur.

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

De huurdersvereniging geeft een oordeel van zeer goed over de mate van invloed op het beleid van Wonen Wittem. Wel liggen er mogelijkheden tot verbetering in de relatie tussen gemeente en Wonen Wittem. Het contact met de gemeente Gulpen-Wittem is namelijk zeer beperkt. Ook in 2025 heeft het bestuur wederom pogingen ondernomen tot intensiever overleg met de gemeente gericht op samenwerking op zoek naar bouwvolume voor sociale woningbouw doch deze pogingen zijn weinig succesvol gebleken. Contact en samenwerking met de gemeente blijft daarom een punt van aandacht.

Tot slot slaagt Wonen Wittem erin om van haar omvang een kracht te maken. Klanttevredenheid is één van de belangrijkste speerpunten van Wonen Wittem. Tot ieders tevredenheid scoort Wonen Wittem in de Aedes Benchmark 2025, net zoals in voorgaande jaren, wederom een A op het gebied van klanttevredenheid.

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Wittem. Op de website van de corporaties is onder de publicaties een document opgenomen aangaande prestatieafspraken voor 2025 welke met de gemeente Gulpen-Wittem zijn overeengekomen. Dit is een onderdeel van de meerjarige prestatieafspraken die met de gemeente gemaakt zijn voor de jaren 2024 tot en met 2027.

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 2025 heeft het bestuur de vastgestelde risico's met de RvC besproken. Verder heeft de RvC in mei 2025 met de extern accountant van Q-Concepts overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico's van de woningcorporatie. De RvC is na bespreking van de risico's met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's en daarop stuurt.

Oprichtingsverplichting 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. Q-Concepts is de huidige externe accountant welke verantwoordelijk is voor de controle van de jaarrekening.

Het bestuur geeft aan tevreden te zijn over de samenwerking met Q-Concepts, de RvC constateert dat de accountant de gemaakte termijnafspraken strikt nakomt, goede adviezen verstrekt, de verslaglegging tijdig aanlevert en oor en oog heeft voor de schaalgrootte van Wonen Wittem. Voor de fiscale advisering wordt gebruikt gemaakt van de diensten van Juyst.

7.5. Werkgeversrol

Structuur, profielen bestuurders en benoeming

De RvC treedt op als werkgever van het bestuur. De RvC besluit over (her)benoemingen, beoordelingen en beloningen en eventueel over schorsing en ontslag van het bestuur. In geval van (her)benoemingen maakt de Raad gebruik van een profielschets. In 2025 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken gezamenlijk het bestuur van de stichting.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Sinds 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht, waarbij de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten kent. Aan het begin van het jaar stellen de RvC en de bestuurders gezamenlijk de 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 aan het einde van het jaar.

Deze gesprekken worden roulerend door twee leden van de drie leden van de RvC gevoerd met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2025 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2025.

Beloningskader en beloning

De RvC van Wonen Wittem stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast. Daarbij worden de Governancecode Woningcorporaties en de vigerende wettelijke kaders (de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector 'WNT' en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting) gevolgd. De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De beloning van de bestuursleden bedraagt in 2025 € 67.512 op basis van 0.66 FTE, exclusief een eventuele toekenning van een 13^e maand (prestatie-afhankelijk). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

In 2025 is op basis van een geobjectiveerde vergelijking tussen beschikbare en benodigde capaciteit op bestuursniveau de arbeidsduur van een bestuurder met enkele uren per maand opgerekt. Daarbij is mede overwogen dat door de bestuurder enkele taken van een medewerker worden overgenomen omdat deze medewerker in de aanloop naar zijn pensioen een beperkt aantal uren minder is gaan werken.

Organisatiecultuur en integriteit

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

7.6. Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk met het bestuur te reflecteren op de strategie, op strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2025 aan bod zijn gekomen zijn onder meer:

- het duurzaamheidsbeleid en de grote stappen die daarbij reeds zijn gezet respectievelijk verder zijn voorbereid;
- de liquiditeitspositie;
- de projectenportefeuille en de ontwikkelingen/kansen om te investeren respectievelijk de uitdagingen die verbonden zijn aan projectontwikkeling in relatie tot regelgeving en operationele problemen;
- de ontwikkelingen in de (toekomstige) werkorganisatie;
- Wijziging van de waardering van het vastgoed van marktwaarde naar beleidswaarde.

In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's. Het is duidelijk dat de speerpunten voor Wonen Wittem vooral zullen liggen op de terreinen beschikbaarheid en verduurzaming.

7.7. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling over het jaar 2025

Profielschetsen

De RvC kent een profielschets voor zijn samenstelling. Deze profielschets sluit aan op de relevante bepalingen uit de Woningwet en Governancecode. Het document is gepubliceerd op de website van de corporatie. Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is de vorming van een multidisciplinair team. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die over specifieke deskundigheid beschikken, maar die bovenal overzicht hebben en aantoonbaar de toezichtrol kunnen vervullen op basis van hun maatschappelijke en professionele ervaring. Het functioneren van de Raad is daarnaast gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties

aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De RvC bestaat volgens de statuten en de profielschets uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor twee commissarissen indien de RvC uit vier of vijf commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, als de raad uit drie commissarissen bestaat.

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

Samenstelling RvC per 1 januari 2025

Mevrouw Slenter is eind 2024 aan het einde van haar tweede zittingstermijn (twee maal vier jaar) als commissaris afgetreden. In de plaats daarvan is met ingang van 1 januari 2025 de heer Bartholomee als commissaris aangesteld met expertise op het gebied van vastgoed en projectontwikkeling. De heer Bartholomee heeft per die datum de rol van secretaris binnen de RvC tot zich genomen. De heer van der Salm heeft met ingang van 1 januari 2025 de taken en rol van mevrouw Slenter als voorzitter van de RvC overgenomen. De heer Hendriks vervult de rol van vicevoorzitter, commissaris op voordracht van de huurders. Zijn tweede zittingstermijn is gestart per 1 januari 2025.

Samenstelling, rooster van aftreden en educatie

Naam	De heer drs. T.H.G. van der Salm RA
Geboortejaar	1983
Functie	Partner bij Newton Advies en Accountancy
Overige nevenfuncties	Geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 9
Aanvang 1e termijn	15-11-2023
Einde huidige termijn	14-11-2027
Herbenoembaar	Ja
Rol	Voorzitter (per 1 januari 2025)
Profiel (deskundigheid)	Financiën en Governance
Naam	De heer H.M.G. Hendriks
Geboortejaar	1956
Functie	Gepensioneerd leerkracht basisonderwijs
Overige nevenfuncties	Geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 5
Aanvang 1e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2028
Herbenoembaar	Nee
Rol	Vicevoorzitter
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur
Naam	De heer G.E.M.M. Bartholomee
Geboortejaar	1958
Functie	Deels gepensioneerd / deels ambtenaar
Overige nevenfuncties	Geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 5
Aanvang 1e termijn	1-1-2025
Einde huidige termijn	31-12-2028
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris
Profiel (deskundigheid)	Vastgoed en projectontwikkeling

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2025 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Een lid van de RvC heeft melding gemaakt van het voornemen om een nevenfunctie te willen vervullen. De twee overige RvC leden hebben getoetst in hoeverre deze nevenfunctie een strijdig belang zou kunnen opleveren met het belang van Wonen Wittem. Zij zijn tot de conclusie gekomen dat dit niet het geval is. Ook de overige RvC-leden hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Wonen Wittem. Er is derhalve gewaarborgd dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen blijven 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 2025 geen aanleiding geweest voor de RvC om een (dreigende) probleemsituatie te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

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

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

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks de kwaliteit van zijn eigen functioneren en eens per twee jaar gebeurt dit volgens de governancecode met begeleiding door een externe adviseur. In het najaar 2024 heeft deze zelfevaluatie wederom plaatsgevonden onder begeleiding van een externe adviseur. In deze zelfevaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de educatiebehoefte, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur van de stichting. De zelfevaluatie RvC over 2025 (zonder externe begeleiding) heeft plaatsgevonden in maart 2026. Voor 2026 wordt het thema van de zelfeducatie (door een extern adviseur) geagendeerd.

Permanente educatie

De RvC vindt permanente educatie (PE) van groot en blijvend belang voor zijn functioneren. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de RvC de permanente educatiebehoefte van de raad als collectief en van de individuele

leden voor het komende jaar. In het schema van de samenstelling van de RvC is het aantal in 2025 behaalde PE-punten per commissaris opgenomen. Over het jaar 2025 voldoen alle commissarissen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Vergoeding vindt binnen deze beroepsregel plaats.

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

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

In 2025 was de bruto-bezoldiging van de RvC 80% van het maximum volgens de beroepsregel. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen voor 2025 respectievelijk € 14.760 en € 9.840. Voor het jaar 2025 bedroeg de bruto bezoldiging € 12.420 voor de voorzitter en € 8.280 voor de leden. De corporatie valt in bezoldigingsklasse A.

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.

Vergaderfrequentie

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

In 2025 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema vijf keer met het bestuur, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant op 21 mei 2025. De RvC vergaderingen in 2025 hebben plaatsgevonden op 19 februari, 21 mei, 24 september, 21 november en 10 december 2025. Voor het jaar 2025 gold een 100% aanwezigheid van de RvC-leden.

Voorafgaande aan deze overlegvergaderingen met het bestuur heeft de Raad vijf keer in besloten kring vergaderd. Deze “voorvergaderingen” bieden de mogelijkheid ervaringen uit te wisselen en vast te stellen wat de belangrijke gesprekpunten zijn in de vergaderingen met het bestuur. In deze bijeenkomsten zijn tevens remuneratieaangelegenheden, kwartaalrapportages en actuele kwesties aan de orde geweest. De uitkomsten van de “voorvergaderingen” worden in de reguliere vergaderingen met het bestuur gedeeld. De voorvergaderingen zijn door alle leden bijgewoond.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de heer Hendriks die namens de huurders is benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere het thema van de huurbevrozing, de samenwerking met de in zwaar weer verkerende Wocozon,

De heer Hendriks bezocht 4 keer de vergadering tussen het bestuur van Wonen Wittem en het bestuur van de huurdersvereniging en daaraan voorafgaand had hij vijf keer vooroverleg met het bestuur van de huurdersvereniging. Ook was hij present tijdens de jaarvergadering van de huurdersvereniging op 26 mei 2025 te Wahlwiller. Gespreksthema's waren de klachtencommissie, buurtbemiddeling, Wocozon, huurverhoging,

huurbeleid, huurbevrozing, prestatieafspraken met de gemeente, verduurzaming, projecten van Wonen Wittem, aanleg glasvezel en de financiële meerjarenprognose.

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 voortzetting van de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

7.8. Tot slot

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2025 opgesteld. Daarin is ook de jaarrekening opgenomen. Q-Concepts heeft de jaarrekening 2025 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2025 en jaarrekening 2025. De raad verleent het bestuur décharge voor het genoemde beleid en stelt de jaarrekening over 2025 vast.

Dankzij de inzet, de deskundigheid, de openheid en de informatievoorziening van het bestuur en de organisatie van Wonen Wittem heeft de RvC zijn toezichhoudende rol kunnen invullen. De RvC dankt het bestuur en de medewerkers hiervoor en hoopt ook voor 2026 op een verdere voortzetting van de voorspoedige samenwerking.

8. FINANCIËN

8.1. Algemeen

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

8.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2025 is € 8.661.899 positief.

Resultaat versus begroting 2025

Functionele winst- en verliesrekening	B 2025	Realisatie 2025	B 2025-/- JR 2025
Huuropbrengsten	3.626	3.679	-53
Opbrengsten servicecontracten	219	259	-40
Lasten servicecontracten	-218	-261	43
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-419	-398	-21
Lasten Onderhoud	-1.651	-1.747	96
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-287	-323	36
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.270	1.209	61
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	281	519	-238
Toegerekende organisatiekosten			0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-165	-354	189
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	116	165	-49
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-543	480	-1.023
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.494	7.559	-6.065
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	951	8.039	-7.088
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	0	0	0
Overige organisatiekosten	-225	-233	8
BEDRIJFSRESULTAAT	2.112	9.180	-7.068
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten			
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	34	21	13
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	-471	-428	-43
Financiële baten en lasten	-437	-407	-30
Resultaat voor belastingen	1.675	8.773	-7.098
Belastingen	-158	-111	-47
Resultaat na belastingen	1.517	8.662	-7.145

Verklaring belangrijkste verschillen:

1. Het grootste verschil is toe te wijzen aan de gewijzigde rekenregels voor de marktwaarde, hogere contractuur, hogere gemiddelde leegwaarde en de leegwaardestijging.
2. Er zijn 2 woningen verkocht gerealiseerd. In de begroting was 1 woning opgenomen.

8.3. Ontwikkeling vermogenspositie

Het Eigen Vermogen ultimo 2025 bedraagt € 64,4 miljoen (ultimo 2024: € 55,8 miljoen). De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 76,74% (ultimo 2024: 75,43%).

Het verloop van het eigen vermogen in 2025 is als volgt:

x € 1,000	
Saldo 1 januari 2025	55.789
Jaarresultaat	8.661
Saldo 31 december 2025	64.450

8.4. Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie waar mogelijk te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van diverse financiële grootheden cf. de financiële meerjarenbegroting 2026-2035 zoals die op 21 november 2025 door de RvC is goedgekeurd.

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

- Een jaarlijkse gemiddelde huursomstijging vanaf 2026 gerelateerd aan de gemiddelde inflatie van de drie voorafgaande jaren.
- Jaarlijkse verkoop van één woning per jaar in de jaren 2026 en 2027 en twee te verkopen woningen per jaar in de jaren 2028 en 2029.
- Een resterende lening ten behoeve van de lopende herstructurering in 2025/2026 van het flatcomplex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg) en aangepaste lening bedragen ten behoeve van geplande projecten (herstructurering kantoor incl. nieuwbouw appartementen en nieuwbouw in plangebied school Eys).
- De uitgaven binnen het DCI programma zijn aangepast naar de reële uitgaven cf. offertes en de daarbij behorende eenheidsprijzen (prijspeil 2026). Daarnaast heeft een nieuwe vaststelling van de normbedragen plaatsgevonden welke zijn ingerekend in deze begroting.
- Er is nadrukkelijk rekening gehouden met personele wijzigingen in de komende jaren ten gevolge van het bereiken van de AOW-leeftijd (inclusief extra initiële kosten voor overdracht werkzaamheden).
- De geactualiseerde streefhuren zoals die in 2025 zijn vastgesteld.

Tot slot wordt in de begroting gerekend met de meest recente economische parameters zoals vastgelegd in het document "Leidraad economische parameters dPi 2025" van 20 augustus 2025 opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) die geldt voor de periode 2026 tot en met 2030 en de notitie "OFS 2025 Q3 - Woningcorporaties" opgesteld door ORTEC Finance. Ook voor de extra 5-jaarsperiode (2031 tot en met 2035) met alleen een kasstroomoverzicht, is de leidraad richtinggevend.

Algemeen is, t.o.v. de vorige begroting, sprake van hogere indexcijfers die algemeen leiden tot lastenverzwaringen. De impact van deze lastenverzwaringen wordt (deels) gecompenseerd door hogere verwachte huurstijgingen in deze begroting ten opzichte van de vorige begroting.

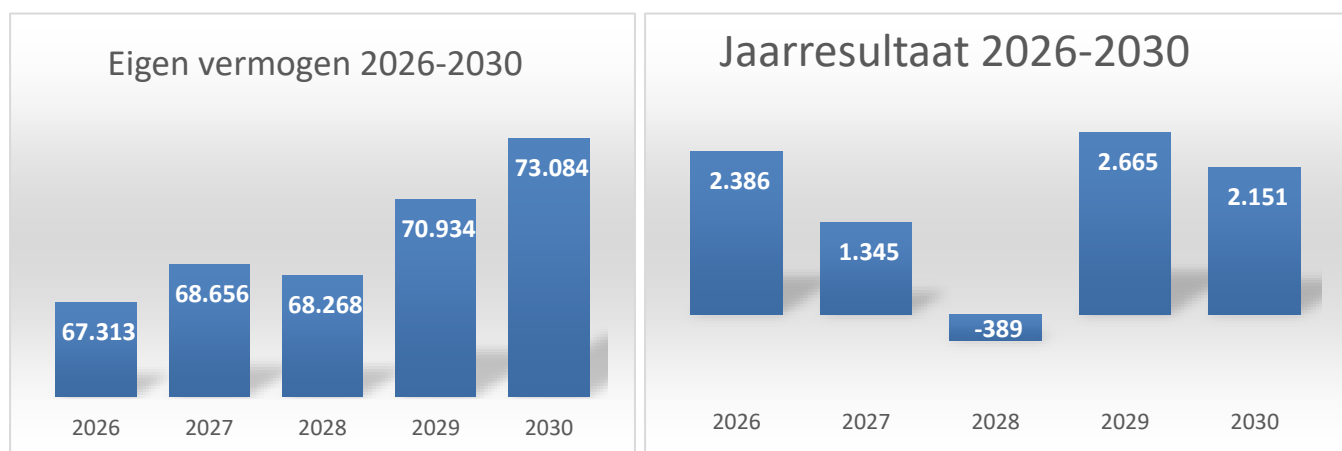
Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035e.v. (WSW)
Huren incl. extra huur *	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,92%	2,74%	2,56%	2,41%	2,41%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud (bouwkostenstijging)	3,00%	2,26%	2,83%	2,92%	3,14%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%
Salariskosten (looninflatie)	3,53%	3,18%	3,39%	3,49%	3,47%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%
Overige bedrijfslasten (prijsinflatie)	3,04%	2,83%	2,95%	2,94%	2,86%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%
Verkopen	1 won	1 won	2 won	2 won	0	0	0	0	0	0

* vanaf 2026 is de huurverhoging gebaseerd op een gemiddelde van de inflatie van de 3 voorafgaande jaren.

De belangrijkste parameters gehanteerd in de financiële meerjaren begroting 2026-2035.

Ontwikkeling jaarresultaat en eigen vermogen

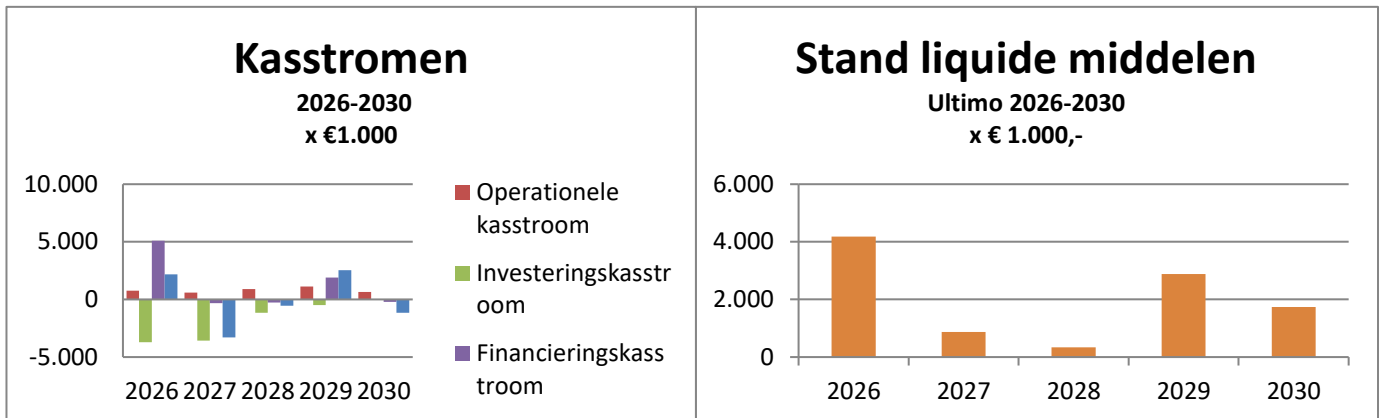
Het jaarresultaat en het eigen vermogen ontwikkelen zich conform de financiële meerjaren begroting 2026-2035 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt.



Verwachte ontwikkeling van het jaarresultaat en het eigen vermogen voor de jaren 2026 tot en met 2030

Ontwikkeling kasstromen en liquide middelen

De liquiditeitspositie wordt, ten opzichte van de 'boekhoudkundige grootheden' zoals jaarresultaat en eigen vermogen, steeds belangrijker in de financiële sturing van woningcorporaties. De liquiditeitspositie ontwikkelt zich conform de financiële meerjarenbegroting 2026-2035 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt. Na nieuw verkregen inzichten met betrekking tot de projecten inzake investeringen/planning en gesprekken met gemeente en adviseurs heeft een aanpassing van de aan te trekken leningen plaatsgevonden naar 2026 (€ 5,5 miljoen) en 2029 (€ 2,15 miljoen) ten behoeve van de geplande projecten.



Verwachte ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de jaren 2026 tot en met 2030

Ontwikkeling WSW ratio's

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

Continuïteitsratio's:

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

Discontinuïteitsratio's:

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

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

Op 18 juni 2024 informeerde het Aw en WSW hun deelnemers per brief over de nieuwe beleidswaarde en gewijzigde grenswaarden voor de financiële ratio's te gebruiken vanaf de (meerjaren) begroting 2025 e.v. De nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde maakt herijking van de grenswaarden nodig. De grenswaarden van de ratio's zijn hierbij opnieuw vastgesteld conform onderstaande tabel

Ratio	DAEB	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's:	Norm	
- ICR	Min. 1,4	-
- LTV	Max. 70%	-
- Solvabiliteit	Min. 30%	-
Discontinuïteitsratio's:	Norm	
- Dekkingsratio	Max. 70%	-
- Onderpandratio (WSW)	-	Max. 70%

WSW ratio's en grenswaarden

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de nominale schuldpositie, beleidswaarde en diverse WSW ratio's bij Wonen Wittem vanaf 2023 volgens de jaarrekeningen 2023 tot en met 2025 plus de financiële meerjarenbegroting 2026-2035 zoals die in november 2025 is vastgesteld. In alle toekomstige jaren voldoen de WSW ratio's aan de daartoe door het WSW gestelde normen. Men kan concluderen dat sprake is van een solide gezonde financiële situatie. Daarbij dient wel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en dus ook Wonen Wittem, de komende decennia nog omvangrijke opgaven hebben (onder andere in het kader van het verduurzamen van het woningbezit en nieuwbouw) terwijl de beschikbare financiële middelen steeds meer onder druk komen te staan.

Ultimo	ICR	Geborgde leningen (A) (x € 1.000)	Beleidswaarde (C) (x € 1.000)	LTV (A/C)	Solvabiliteit	Dekkingsratio
Norm	Min 1,4	-	-	Max 85%	Min. 15%	Max. 70%
Cf. jaarrekeningen						
2023	2,81	€ 16.139	€ 25.329	63,7%	27,0%	23,3%
2024	2,01	€ 15.627	€ 37.554	41,6%	51,9%	21,2%
2025	2,01	€ 17.099	€ 51.713	33,1%	63,8%	20,9%
Cf. FMP 2026-2035 (november 2025 o.b.v. Handboek 2024)						
2026	2,23	€ 19.099	€ 43.346	44,1%	56,0%	22,7%
2027	2,80	€ 21.406	€ 45.117	47,4%	54,3%	24,6%
2028	2,22	€ 23.228	€ 46.099	50,4%	49,9%	25,7%
2029	2,57	€ 22.958	€ 46.394	49,5%	51,1%	24,8%
2030	2,84	€ 22.706	€ 47.345	48,0%	50,5%	23,5%
2031	2,17	€ 22.498	€ 47.836	47,0%	51,6%	22,8%
2032	2,66	€ 22.498	€ 48.332	46,5%	52,3%	22,3%
2033	2,63	€ 22.498	€ 48.833	46,1%	53,5%	21,9%
2034	2,21	€ 22.498	€ 49.340	45,6%	54,1%	21,5%
2035	2,05	€ 21.498	€ 49.852	43,1%	56,3%	20,2%

Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2026 tot en met 2035 is de Financiële Meerjarenbegroting (FMP) 2026-2035 het uitgangspunt. De geborgde leningen zijn exclusief de Vestia lening.

8.5. Treasury

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

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

Afwegingskader rente- en herfinancieringsrisico's leningportefeuille

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

Leningenportefeuille

Ten behoeve van de investeringen (ten behoeve van nieuwbouw project herstructurering Mesweg / Pastoor Duckweilerweg te Eys) is in 2025 een lening ad. € 2 miljoen aangetrokken. Deze lening is geborgd door het WSW. Kenmerken van de lening zijn: aflossingsvrij, rentevast voor 40 jaar, looptijd 40 jaar vanaf 17 februari 2025 met een rente van 3,06% .

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:

	2025	2024
Restschuld per balansdatum	17.099.196	15.626.916
Gemiddelde rente	2,50%	2,45%
Gemiddelde looptijd	14,71	12,73
Marktwaarde (cf. WSW)	15.652.000	15.627.000

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 2025 € 19.099.000,- (cf. brief WSW 15 juli 2025).

9. RISICOMANAGEMENT

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

- principe 5 van de Governancecode woningcorporaties 2025 (bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten);
- het WSW risico beoordelingsmodel;
- de RJ-400 (110.a: meer uitgebreide risicoparagraaf vereist).

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

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

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

In 2018 zijn beheersmaatregelen benoemd bij ieder toprisico dat 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. Het strategische risicomanagement wordt expliciet gemonitord en gestuurd aan de hand van de periodieke Q-rapportages en de begrotingen.

Zoals eerder vermeld voldoet de meest recente meerjarenbegroting 2026-2035 overall (ruimschoots) aan alle financiële WSW parameters. Meer detailinformatie over de risicobeoordeling door het WSW is eveneens opgenomen in dit hoofdstuk.

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

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

Fraude risicoanalyse

In het kader van risicomanagement is, net als voorgaande jaren, ook in 2025 het fraude risico geactualiseerd. Daarbij is wederom gebruikt gemaakt van een uitgebreide checklist. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Wonen Wittem vanuit onze activiteiten en primaire processen. In het vierde kwartaal van 2025 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 1 oktober 2025 vastgesteld in het bestuur en besproken tijdens de overlegvergadering bestuur – RvC van 21 november 2025. Overigens liet de analyse geen hoge/verhoogde frauderisico's zien en was er evenmin aanleiding voor het nemen van additionele maatregelen op dit vlak. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkend:

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

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

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

Wonen Wittem beschikt inmiddels over een over een formeel fraude risico responsplan (in lijn met een Aw publicatie en aanbeveling vanuit de accountant). Hierin staat beschreven welke stappen Wonen Wittem moet zetten bij een vermoeden, constatering en oplossen van fraude.

Overigens is in 2020 een bredere check (scan) op basis van de Baseline Informatieveiligheid voor Woningcorporaties (BIC) opgesteld. Het betreft een organisatie-brede, uitgebreide scan van onze informatieaspecten (o.a. primaire systemen, cybersecurity, AVG, penetratietest, etc.) welke in 2024 verder is vormgegeven binnen de bedrijfsvoering van Wonen Wittem. Zo is eind 2024 een penetratietest uitgevoerd en een IT risicoanalyse opgesteld. In 2025 is dit gecontinueerd met het opstellen van een Business Continuïteit Plan (BCP) en Calamiteitenplan.

9.1. Planning en Control

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

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

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

9.2. Strategische, tactische en operationele risico's

Strategische risico's

Vastgoed

Het woningbezit van Wonen Wittem bestaat grotendeels (3/4) uit (grondgebonden) sociale huurwoningen. Uit de Stec analyse van de woningvoorraad- en behoefte in Gulpen-Wittem (2022, 2024) 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, huishoudensverduunning en de verduurzaming van de bestaande voorraad aandacht. In ons portefeuilleplan (wensportefeuille 2016-2025) wordt nadrukkelijk rekening gehouden met dit aspect. Daarnaast is in 2019 en 2020 het duurzaamheidsbeleid gecompleteerd met als uitgangspunt een CO2-neutraal woningbezit in 2050.

Wonen Wittem bezit één zorgvastgoed complex, te weten Eschveld te Epen. Hiervoor is reeds eerder een risicoanalyse opgesteld. Daarbij is geconcludeerd dat de (financiële) risico's verbonden aan dit zorgvastgoed voorsnog beperkt van aard zijn. Overigens hebben wij in de meerjarenbegroting 2026-2035 wederom nadrukkelijk rekening gehouden met de situatie na afloop van het huidige huurcontract met zorgpartij (i.c. 1 december 2028).

Lokale Woonvisie

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

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

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

Op basis van de Lokale Woonvisie zijn in 2024 in gezamenlijkheid met alle in de gemeente actieve woningcorporaties nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 met de gemeente gemaakt.

WSW ratio's en kasstromen in meerjarenperspectief

Bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt altijd gekeken of gedurende de planperiode wordt voldaan aan de vereiste WSW ratio's alsmede noodzakelijke kasstromen (inclusief het door Wonen Wittem bepaalde minimum liquiditeitssaldo van € 300.000). Uit paragraaf 8.4 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2026-2035 voldoen aan de normen van alle WSW ratio's. Tevens is gewaarborgd dat er op enig moment altijd voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

Daarnaast kent de meerjarenbegroting 2026-2035 ruimte voor het aantrekken van additionele (WSW) geborgde financiering terwijl vanuit de operationele kasstromen ook financieringsruimte is gecreëerd. Daarbij dient evenwel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en ook Wonen Wittem, nog een omvangrijke opdracht hebben in het kader van het verduurzamen van het woningbezit en nieuwbouw.

Scenarioberoeeningen in financieel perspectief

Als maatschappelijk ondernemer hebben wij nadrukkelijk te maken met een aldoor veranderende omgeving. De (meerjaren) begroting is gebaseerd op diverse veronderstellingen. Uiteraard wordt getracht om, binnen de mogelijkheden van Wonen Wittem, te waarborgen dat de veronderstellingen ook daadwerkelijk realiteit worden. Vooral de externe factoren zijn echter weerbarstig. Politiek beleid, stijgende bouwkosten, hogere belastingen, huishoudens die het in financieel opzicht steeds moeilijker krijgen: zomaar enkele begrippen die het werkveld van Wonen Wittem sterk (kunnen) beïnvloeden. Veranderingen brengen risico's met zich mee. Risico's die te maken hebben met onzekere voorvallen in de toekomst. Wonen Wittem heeft te maken met zowel financiële risico's als risico's die onze volkshuisvestelijke prestaties onder druk zetten.

De Aw adviseert om slecht-weer-scenario's op te nemen. Het zijn primair scenario's met betrekking tot macro-economische paramaters (inflatie, loonkosten, bouwkostenstijging, onderhoudskostenstijging, kooprijontwikkeling en rente). Keuzes met betrekking tot risicobereidheid, dan wel de gewenste zekerheid, bepalen de set aan parameters in de scenario's. De Aw vindt het een gewenste ontwikkeling om aan de scenario's een handelingskader toe te voegen. Waar kan de corporatie op bijsturen als een geformuleerd scenario zich voordoet, zodat de financiële continuïteit kan worden gewaarborgd en er ook zoveel mogelijk maatschappelijk gewenste investeringen door kunnen gaan. In scenarioanalyses wordt vaak gekeken naar de impact van slechtweersscenario's. Het is volgens de Aw ook goed om te kijken naar het effect van mooi-weer-scenario's, waarin (macro-economische ontwikkeling gunstiger zijn dan verwacht.

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2026-2035 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

Slechtweersscenario's

- Scenario 1. Rentelasten nieuwe leningen nominaal +1,50% t.o.v. de geborgde renteverwachting uit de OFS 2025 Q3.
- Scenario 2. Investerings (herstructurering kantoor te Mechelen, plangebied basisschool te Eys en overname zonnepanelen Wocozon) +15%.
- Scenario 3. Investerings DCI programma +15%.
- Scenario 4. Huurstijgingen die (2026 e.v.) nominaal 1% lager zijn dan de verwachte huurstijgingen uit de OFS 2025 Q3.
- Scenario 5. Geen verkopen van woningen mogelijk vanaf 2026.
- Scenario 6. Een combinatie van de scenario's 1 tot en met 5.

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

- A. Liquide middelen (ondergrens minimaal € 300.000).
- B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen (zie paragraaf 9.3: risicobeoordeling WSW).
- C. Nieuwe leningen (kunnen extra leningen geborgd aangetrokken worden?).

Samenvatting slechtweersscenario's

Hoewel de financiële ratio's in nagenoeg alle scenario's binnen de normstelling van het WSW blijven zouden in diverse scenario's extra nieuwe leningen moeten worden aangetrokken om te voldoen aan de minimaal vereiste liquiditeit van € 300K ultimo enig jaar. Teneinde te voldoen aan het begrotingsuitgangspunt dat nieuwe leningen enkel worden aangetrokken bij nieuwe investeringen of herfinanciering van bestaande leningen, moeten de

vermelde leningen (uitgezonderd scenario 2 en 3) dus worden gecompenseerd (vervangen) door bezuinigingen of verschuivingen in de uitgaven ter grootte van de extra leningen. Feitelijk en praktisch betekent dit dat dan in principe uitgaven in ons DCI programma moeten worden aangepast. Andere projectinvesteringen kunnen dan onverminderd en tijdig worden voortgezet. Indien alleen aanpassing van de uitgaven in ons DCI programma niet voldoende, dienen de andere projectinvesteringen vertraagd te worden uitgevoerd. Bij het voorgaande moet wel worden aangetekend dat de geplande / begrote investeringsprojecten na 2027 slecht ongeveer 70% van de investeringskasstromen bedragen. Aldus bestaat in principe nog ruimte om deze leningen eerst te verhogen, alvorens over te gaan tot voornoemde bezuinigingen of verschuivingen in de begrote uitgaven.

Goedweerscenario's.

- Scenario 1. Rentelasten nieuwe leningen nominaal $-/-0,50\%$ t.o.v. de geborgde renteverwachting uit de OFS 2025 Q3.
- Scenario 2. Investerings (herstructurering kantoor te Mechelen, plangebied basisschool te Eys en overname zonnepanelen Wocozon) $-/- 5\%$.
- Scenario 3. Investerings DCI programma $-/-5\%$.
- Scenario 4. Huurstijgingen die in enig jaar nominaal 1% hoger zijn dan de verwachte huurstijgingen uit de OFS 2025 Q3.
- Scenario 5. Een combinatie van de scenario's 1 tot en met 4.

Omdat het hier goedweerscenario's betreft, wordt in alle scenario's uiteraard voldaan aan de drie eerder genoemde beoordelingscriteria. Veeleer biedt elk goedweerscenario ruimte voor bijstuurmogelijkheden in de zin van extra investeringen, minder benodigde verkopen en minder benodigde extra leningen.

Tactische risico's

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

Investeringsrisico's

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

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

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

Treasury-risico's

In het reglement financieel beleid en beheer van Wonen Wittem wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. De doelstellingen van dit reglement zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit van Wonen Wittem. Daarnaast zijn in het treasury statuut van Wonen Wittem beleid, doelstellingen en regels vastgelegd voor financieringen, beleggen, renterisicobeheer, liquiditeitenbeheer, financiële logistiek en (inrichting van) de treasury organisatie. In het algemeen hanteert Wonen Wittem een zeer risico-avers treasurybeleid. Ultimo 2025 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 2025 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.

Indachtig de aanbevelingen van de accountant zullen wij met betrekking tot (monitoring van) IT omgeving en gelet op het (waarschijnlijk) toenemend gebruik van AI een AI beleid opstellen. Eveneens zullen de zelfstandige betaalrechten gemonitord worden via maandelijkse mutatieoverzichten.

9.3. WSW risicobeoordeling

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

In het risicobeoordelingsmodel van het WSW worden vijf 'Financial Risks' gehanteerd. In paragraaf 8.4 is het verloop van deze ratio's in de begrotingsperiode 2026-2035 weergegeven. Hieruit blijkt dat wij, op basis van deze meerjarenbegroting meerjarig voldoen aan de normen van alle WSW ratio's.

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

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

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

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

Blijkens bericht van het WSW (brief onderwerp beoordeling risicoprofiel) op 2 september 2025 is Wonen Wittem net als voorgaande jaren een corporatie met een gemiddeld risicoprofiel.

10. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2025 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2025 met de daarbij behorende bijlagen zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de geldende voorschriften van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het Bestuur,

.....
Ir. E.A. Peeters
Bestuurder - Voorzitter

.....
A.A.R. Zinken
Bestuurder



Wonen Witter

Jaarrekening 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	3
2	Winst- en verliesrekening 2025	5
3	Kasstroomoverzicht 2025	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	27
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	43
7	Overige toelichtingen	49

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	53
2	Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant	53

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(na resultaatbestemming)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		81.676.541	73.540.093
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		59.388	35.158
		<u>81.735.929</u>	<u>73.575.251</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		29.135	31.991
		<u>81.765.064</u>	<u>73.607.242</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(3)		
Huurdebiteuren		19.985	11.560
Belastingen en premies sociale verzekeringen		92.278	82.560
Overlopende activa		157.291	100.774
		<u>269.554</u>	<u>194.894</u>
Liquide middelen	(4)	1.997.708	371.824
		<u><u>84.032.326</u></u>	<u><u>74.173.960</u></u>

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5)		
Herwaarderingsreserve		47.951.339	40.688.720
Overige reserves		16.498.965	15.099.687
		<u>64.450.304</u>	<u>55.788.407</u>
Voorzieningen	(6)	1.658.085	1.944.559
Langlopende schulden	(7)	17.299.349	15.832.099
Kortlopende schulden	(8)		
Schulden aan leveranciers		167.822	226.480
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		66.880	62.462
Overige schulden		16.918	18.551
Overlopende passiva		372.968	301.402
		<u>624.588</u>	<u>608.895</u>
		<u><u>84.032.326</u></u>	<u><u>74.173.960</u></u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING 2025

	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten	(9) 3.679.426	3.512.187
Opbrengsten servicecontracten	(10) 259.243	237.843
Lasten servicecontracten	(11) -260.693	-250.097
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12) -398.111	-407.257
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13) -1.747.275	-1.600.940
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14) -323.676	-299.138
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>1.208.914</u>	<u>1.192.598</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15) 519.258	-2.160
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-354.499	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>164.759</u>	<u>-2.160</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16) 480.476	148.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17) 7.559.354	4.112.011
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>8.039.830</u>	<u>4.260.414</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(18) -	40
Nettoresultaat overige activiteiten	-	40
Overige organisatiekosten	(19) -233.167	-212.162
Bedrijfsresultaat	<u>9.180.336</u>	<u>5.238.730</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(20) 20.932	10.452
Rentelasten en soortgelijke kosten	(21) -427.646	-389.753
Financiële baten en lasten	<u>-406.714</u>	<u>-379.301</u>
Resultaat voor belastingen	<u>8.773.622</u>	<u>4.859.429</u>
Belastingen	(22) -111.723	-105.092
Resultaat na belastingen	<u><u>8.661.899</u></u>	<u><u>4.754.337</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De toelichting op het kasstroomoverzicht is, wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht, opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en verliesrekening.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	3.695.303		3.510.369	
Vergoedingen	223.124		204.075	
Ontvangen interest	5.247		8.296	
Saldo ingaande kasstromen		3.923.674		3.722.740
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Bruto lonen	-376.727		-319.107	
Sociale lasten	-24.045		-38.113	
Pensioenen	-50.091		-26.217	
Onderhoudsuitgaven	-1.955.807		-1.638.641	
Overige bedrijfsuitgaven	-808.142		-784.320	
Betaalde interest	-385.527		-398.657	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6.876		-13.467	
Vennootschapsbelasting	-103.371		-184.643	
Saldo uitgaande kasstromen		-3.713.048		-3.405.627
Kasstroom uit operationele activiteiten		210.626		317.113
transporteren		210.626		317.113

	2025		2024	
	€	€	€	€
Transport		210.626		317.113
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		519.309		-750
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-272.306		-255.694	
Woningverbetering huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-294.807		-278.693	
Investerings Overig	-9.218		-	
Verwerving van materiële vaste activa		-576.331		-534.387
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-57.022		-535.137
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		2.000.000		-
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde Leningen		-527.720		-512.519
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.472.280		-512.519
Mutatie liquide middelen		1.625.884		-730.543
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	371.824		1.102.367	
Liquide middelen per 31 december	1.997.708		371.824	
		1.625.884		-730.543
		1.625.884		-730.543

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

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

Regelgeving

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

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

Schattingswijzigingen

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van de full versie volgens het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" 2025 inclusief de bijbehorende taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Scheiding DAEB / Niet DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2025, Winst- en verliesrekening DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht DAEB over 2025. Wonen Wittem heeft geen Niet-DAEB bezit. Derhalve zijn de overzichten van het Niet-DAEB bezit niet opgenomen in de jaarrekening.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen (1)

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66).

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

Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Ultimo 2025 had Wonen Wittem geen Niet-DAEB in exploitatie. Dit was ultimo 2024 ook niet het geval.

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

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

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

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

Wonen Wittem hanteert voor het boekjaar 2025 de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Met behulp van een extern taxateur is de waarde van de woongelegenheden op complexniveau vastgesteld. Ten behoeve van boekjaar 2025 is een representatief 1/3 deel van ons bezit opnieuw extern getaxeerd. Voor het resterende 2/3 deel heeft een interne waardering plaatsgevonden

Marktw waarde

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktw waarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktw waarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

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

Leegwaarde (stijging)

Voor 2025 is gekozen voor een leegwaardestijging van 9,0% i.p.v. de in het handboek vermelde 8,8% en voor 2024 8,8% i.p.v. 7,8%. Dit is conform door het CBS en Kadaster vrijgegeven percentage voor Limburg.

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

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex.

Wonen Wittem heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 53 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktw waarde zijn door middel van de volgende drie indelingscriteria en bijbehorende waarden bepaald:

Locatie (Kern)	Type	Bouwjaar
Nijswiller	Tussen- / hoekwoning	1921 - 1930
Wahlwiller	Trappenhuis- / portiekflat	1931 - 1940
Slenaken	2 onder 1 kap woning	1951 - 1960
Mechelen	Etagewoning	1961 - 1970
Partij		1971 - 1980
Epen		1981 - 1990
Gulpen		1991 - 2000
Eys		2001 - 2010
		2011 - 2023

Mutatiekans

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddeld aantal mutaties in de afgelopen 5 jaren. Er is gebleken dat in een aantal gevallen de mutatiekans zeer gering is en in sommige gevallen nihil bedraagt. Vooral in kleinere complexen en in het bijzonder bij eengezinswoningen. Het is daarvan van belang om een reële mutatiegraad te bepalen en de mutatiegraad in een groter geheel te bepalen. Vooral omdat de mutatiegraad in de modelmatige berekening een grote invloed heeft op de uiteindelijke marktwaarde. Bij een zeer geringe mutatiegraad kan de marktwaarde (in verhuurde staat) zelfs lager uitvallen tot minder dan 50% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik, hetgeen voor de waardering niet realistisch is. De mutatiegraad moet daarom indien nodig over meerdere complexen worden berekend. De mutatiegraad is per type eenheid bepaald, waarbij de volgende eenheden met bijbehorende mutatiegraden worden onderscheiden:

Type	2025	2024
Eengezinswoning	5,4%	5,6%
Levensloopbestendige woning	9,0%	8,8%
Flat portiekwoning	11,9%	11,0%

Discontofactor

De hoogte van de disconteringsvoet heeft een grote invloed op de berekende marktwaarde in verhuurde staat. De gemiddelde disconteringsvoet gehanteerd bij de vorige balanswaardering van 31-12-2024 bedroeg 7,34%. De voorgeschreven disconteringsvoet volgens handboek 2025(update maart 2026) bedraagt gemiddeld 7,91%. Deze vrij hoge disconteringsfactor wordt veroorzaakt door een hoge bijdrage van de regio component welke voor Zuid-Limburg als geheel in handboek 2025(update maart 2026) is vastgesteld op 1,81%. Aangezien regio Wittem een positievere woningmarkt laat zien dan bijvoorbeeld Landgraaf/Heerlen/Kerkrade/Brunssum dient de regiofactor gecompenseerd te worden met - 0,75% waardoor een gemiddelde disconteringsvoet resteert van 7,52%. Deze gemiddelde disconteringsvoet van 7,52% ligt iets hoger dan de in de balanswaardering 2024 gehanteerde disconteringsvoet van 7,34%.

Een onderdeel van de disconteringsvoet is de krimpfactor. Deze krimpfactor moet in krimpgebied zoals Zuid-Limburg worden toegepast. Voorgeschreven in handboek 31-12-2025 is een krimpfactor van slechts 0,03%. Door deze lage krimpfactor heeft deze factor in de marktwaardewaardering slechts een zeer kleine invloed hetgeen vrijwel overeenkomt met de huidige marktsituatie.

Wonen Wittem heeft per 31 december 2025, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken in exploitatie (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2025
Woongelegenheden	452
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	4
Intramuraal vastgoed	2

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Gemiddelde disconteringsvoet
Woongelegenheden	7,45%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,54%
Intramuraal vastgoed	6,25%


Voor de discontovoet van de woongelegenheden is een afslag van 0,75% gehanteerd t.o.v. het handboek.

- Methoden

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

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

In jaar 2025 is 1/3 gedeelte van het woningbezit full gewaardeerd. Het overige 2/3 deel heeft middels een interne waardering plaatsgevonden door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev.
Prijsinflatie	3.3%	2,6%	2.2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Loonstijging	4,9%	4.2%	3.3%	3.3%	3.3%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,9%	4.2%	3.3%	3.3%	3.3%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	9,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) (uitpondscenario)							
EGW					922-1.382		
MGW					807-1.557		
Achterstallig onderhoud per VHE (in €)							
EGW					0		
MGW					0		
Beheerskosten per VHE (in €)							
EGW					569,07		
MGW					558,41		
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2025 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2024)							
Gemeente Gulpen-Wittem					0,1230%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)					0,07%		
Huurstijging boven prijsinflatie							
- zelfstandige eenheden		0,43%	0,5%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurderving als percentage van de huursom		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen	0 maanden						
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen	3 maanden						
Juridische splitsingskosten	€ 675,55 per te splitsen eenheid						
Technische splitsingskosten	0						
Verkoopkosten	1,0% van de leegwaarde						
Overdrachtsbelasting	8,0% van de berekende waarde (10,4% in 2025)						
Overige aankoopkosten	1% van de berekende waarde						
Totale overdrachtskosten	9% van de berekende waarde (11,4% in 2025)						

Parameters		2025 e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
Instandhoudingsonderhoud:		
	BOG	€ 7,69 per m2 BVO exclusief BTW
	MOG	€ 9,35 per m2 BVO exclusief BTW
	ZOG	€ 12,42 per m2 BVO exclusief BTW
Mutatieonderhoud:		
	BOG	€ 12,90 per m2 BVO exclusief BTW
	MOG/ZOG	€ 15,62 per m2 BVO exclusief BTW
Beheerskosten (% van de markthuур op jaarbasis):		
	BOG	3,00%
	MOG	2,00%
	ZOG	2,50%
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2025 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2024)		
	Gemeente Gulpen-Wittem	0,3913%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)		MOG: 0,13% van de WOZ-waarde
		ZOG: 0,35% Van de WOZ-waarde

Verloop Marktwaarde - 2025

	DAEB		
	Woningen	MOG/ZOG	Totaal
Waarde 2024	72.386.632	1.153.461	73.540.093
Vorraadmutaties	-340.029		-340.029
Vastgoedgegevens	2.202.357	33.876	2.236.233
Validatie	147.546		147.546
Marktontwikkelingen	6.079.196	13.501	6.092.696
Waarde 2025	80.475.702	1.200.838	81.676.539

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Wittem en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Wittem. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Wittem hanteert in een streefhuurbeleid waarbij de streefhuur per woning in enig jaar wordt bepaald door:
 - a) de gewenste huurprijssegmentering cf. de vastgestelde wensportefeuille voor haar bezit;
 - b) de geldende aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens in enig jaar;
 - c) de gehanteerde huursomverhoging in enig jaar.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wonen Wittem hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wonen Wittem hanteert hierbij de norm die bepaald is op basis van toekomstige kasstromen over 20 jaar.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de markt disconteringsvoet.

	2025	2024
(Sociale) disconteringsvoet	4,22% DAEB	4,17%

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2025	2024
Gemiddelde streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	67,7 %	71,3 %
Onderhoudsnorm per vhe	€ 2.506,-	€ 3.292,-
Beheerlasten per vhe	€ 1.626,-	€ 1.435,-

* voor de bepaling van de beleidswaarde is een 60 jarige onderhoudsbegroting gehanteerd

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa (2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Vorderingen (3)

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

Liquide middelen (4)

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

Eigen vermogen (5)

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

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

Voorzieningen (6)

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Langlopende schulden (7)

Leningen

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

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

Kortlopende schulden (8)

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

GRONDSLAGEN VOOR HET BEPALEN VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten (9)

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten (10+11)

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

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

Lasten verhuur en beheersactiviteiten (12)

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

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

Toegerekende overige organisatiekosten

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

Toerekening baten en lasten

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

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

- Opzichter 100%
- Manager Bedrijfsvoering en strategie 30%

Lasten onderhoudsactiviteiten (13)

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen voor het boekjaar 2024 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (15)

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (16)

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (17)

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

Opbrengsten overige activiteiten (18)

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

Overige organisatiekosten (19)

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

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

- Coördinator Financiën (20%)

Financiële Baten en Lasten (20+21)

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen (22)

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEFHEERSING

Valutarisico

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

Renterisico

Wonen Wittem bezit geen rente dragende vorderingen en effecten.

Alle leningen hebben een vaste rente. De aflossingsdata, rentebetalingen en renteconversies zijn zoveel als mogelijk verspreid in de tijd. Rente instrumenten worden conform het vigerend treasury statuut niet toegepast.

Liquiditeitsrisico

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

- Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Wonen Wittem zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.
- Tevens wordt rekening gehouden met een vereiste minimale liquiditeitsbuffer van € 300.000,-.
- Daarnaast wordt er gestuurd op de WSW parameters welke cashflow gerelateerd zijn.
- De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille en de liquiditeitspositie worden frequent gemonitord.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan alleen uit liquide middelen.

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.313.096	34.195.474
Cumulatieve herwaarderingen	40.688.719	36.576.709
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.461.722	-1.610.127
Stand per 1 januari	<u>73.540.093</u>	<u>69.162.056</u>
Mutaties		
Overboeking grondwaarde	-	-230.214
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	451.118	347.836
Herwaarderingen	7.262.621	4.112.011
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	494.945	148.404
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-72.236	-
Totaal mutaties	<u>8.136.448</u>	<u>4.378.037</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.691.978	34.313.096
Cumulatieve herwaarderingen	47.951.340	40.688.720
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-966.777	-1.461.723
Stand per 31 december	<u>81.676.541</u>	<u>73.540.093</u>

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 47.951.340. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

De totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 101.253.000,-.

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2025	2024
DAEB	€ 51.712.848	€ 37.553.681
Niet-DAEB		
Beleidswaarde totaal	€ 51.712.848	€ 37.553.681

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 710,20	
Norm beheerlasten	€ 1.626,-	
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.506,-	
Aantal eenheden met een E/F/G label	0	

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Wonen Wittem hanteert in een streefhuurbeleid waarbij de streefhuur per woning in enig jaar wordt bepaald door:

- a) de gewenste huurprijssegmentering cf. de vastgestelde wensportefeuille voor haar bezit;
- b) de geldende aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens in enig jaar;
- c) de gehanteerde huursomverhoging in enig jaar.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Projectmatig onderhoud
- Flora en faunamaatregelen binnen duurzaamheid

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake klachtenonderhoud en mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten. Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Wonen Wittem welke in 2025 is geactualiseerd.

De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een "conditiescore 4". Wonen Wittem hanteert geen conditie scores maar waarborgt de staat van onderhoud door middel van langdurige contracten welke voorzien in instandhouding op afgesproken niveau. Deze worden vervolgens gecontroleerd door het uitvoeren van interne en externe quickscans op complex en VHE niveau aan de hand van de afgesproken onderliggende KPI's. Tevens is bij installaties onderhoud en vervanging geborgd door onderliggende langdurige contracten.

Wonen Wittem beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden werkt Wonen Wittem met onderhoudscontracten geborgd door Quickscans, afgesproken KPI's zoals voorgaand benoemd. Voor de berekening van de beleidswaarde is de horizon in de MJOB programmatuur aangepast naar 60 jaar met de daarbij horende maatregelen in de beschouwingsperiode.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Wonen Wittem rekening met prijzen gebaseerd op reële uitgaven en daarvan afgeleide eenheidsprijzen eventueel verhoogd met indexatie (inflatie, bouwkostenstijging, enz.)

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB worden veel verschillende cycli gebruikt. De cycli die qua bedrag de grootste impact hebben zijn hieronder weergegeven:

Type	Periodiciteit
Casco (daken) incl. dakgoten	75 jaar
BKT (badkamer, keuken, toilet)	30 jaar
Schilderwerk (buiten)	6 jaar of eerder (Onderhoudscontract)
Installaties CV – MV – WTW	20 - 22 – 30 jaar of eerder (Onderhoudscontract)

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.

- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG-labels

Wonen Wittem heeft geen eenheden waarop een EFG label van toepassing is.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de inschatting voor het jaar 2026 in de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035, geschoond voor incidentele lasten.

Gevoeligheidsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende gevoeligheidsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- € 5.888.583,-
Streefhuur per maand	+ 10,0%	+ € 166.655,-
Lasten Onderhoud / vhe	+ € 100,-	- € 1.781.959,-
Lasten Beheer /vhe	+ € 100,-	- € 1.781.959,-

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Marktwaaarde per 31 december	81.676.541	73.540.093
Aanpassing naar beleid doorexplaiteren	-10.642.122	-11.541.328
Aanpassing naar huurbeleid (max.streefhuur)	-20.522.363	-15.712.704
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Wittem	-10.040.684	-14.598.438
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-7.583.612	-6.004.260
Aanpassing naar sociale discontofactor	<u>18.825.088</u>	<u>11.870.318</u>
Totaal aanpassingen	-29.963.693	-35.986.412
Beleidswaarde per 31 december	<u>51.712.848</u>	<u>37.553.681</u>

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 51,7 miljoen (€ 37,6 miljoen per 31-12-2024).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	674.168	205.526
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-639.010	-179.352
Herrekende stand per 1 januari	<u>35.158</u>	<u>26.174</u>
Mutaties		
Investerings	310.704	238.428
Waarderingsverschillen	-286.474	-459.658
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	230.214
Totaal mutaties	<u>24.230</u>	<u>8.984</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	984.872	674.168
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-925.484	-639.010
Stand per 31 december	<u>59.388</u>	<u>35.158</u>

Het bedrag ad € 59.388,- betreft projecten in onderzoek.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	461.597	461.597
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-429.606	-410.571
Herrekende stand per 1 januari	<u>31.991</u>	<u>51.026</u>
Mutaties		
Investeringen	9.218	-
Afschrijvingen	-12.074	-19.035
Totaal mutaties	<u>-2.856</u>	<u>-19.035</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	470.815	461.597
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-441.680	-429.606
Stand per 31 december	<u>29.135</u>	<u>31.991</u>

De investeringen betreffen investeringen in de automatisering.

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

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

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

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

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	18.711	10.747
Vertrokken huurders	8.965	7.735
	<u>27.676</u>	<u>18.482</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-7.691	-6.922
	<u>19.985</u>	<u>11.560</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,45% (ultimo vorig boekjaar: 0,30%) van de bruto jaarhuur.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	6.922	6.922
Dotatie	-2.336	-
Onttrekking	3.105	-
	<u>7.691</u>	<u>6.922</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>92.278</u>	<u>82.560</u>

Overlopende activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruitbetaalde rekeningen	97.762	65.767
Nog te verwerken huurontvangsten	2.985	3.968
Te verwerken leningen	46.910	15.300
Nog te verrekenen servicekosten	9.634	15.739
	<u>157.291</u>	<u>100.774</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
4. Liquide middelen		
Rabobank	1.997.504	371.238
Kas	204	586
	<u>1.997.708</u>	<u>371.824</u>

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

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	15.099.687	14.457.361
Resultaat boekjaar	8.661.899	4.754.337
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-7.262.621	-4.112.011
Stand per 31 december	16.498.965	15.099.687

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van positief € 8.661.898,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van positief € 8.661.899 dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.399.278,- gerealiseerd resultaat en € 7.262.621,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21-05-2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	40.688.719	36.576.709
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.293.393	5.044.099
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-30.773	-932.088
Stand per 31 december	47.951.339	40.688.720

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
6. Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>1.658.085</u>	<u>1.944.559</u>

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>Stand per 1 januari 2025</u>	<u>Onttrekking</u>	<u>Stand per 31 december 2025</u>
	€	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>1.944.560</u>	<u>-286.475</u>	<u>1.658.085</u>

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

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
7. Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	17.099.196	15.626.917
Agio op de leningen	200.154	205.183
	<u>17.299.350</u>	<u>15.832.100</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	15.626.916	16.139.436
Nieuwe leningen	2.000.000	-
Aflossing	-527.720	-512.519
Stand per 31 december	<u>17.099.196</u>	<u>15.626.917</u>

	2025	2024
	€	€
Agio op de leningen		
Stand per 1 januari	205.183	210.186
Vrijval agio leningen	-5.029	-5.003
Stand per 31 december	<u>200.154</u>	<u>205.183</u>

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,50% (2024: 2,45%).
 Het aflossing bestanddeel van komend boekjaar bedraagt € 393.520,-

Marktwaarde

De marktwaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2025 zoals bepaald door het WSW bedraagt: € 15.652.000. (2024 € 15.627.000)

Borging door WSW

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 17.099.196,- opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.
 De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden.

Rente- en kasstroomrisico's ultimo 2025

Rente-percentages	€	Renteherziening-periode	€	Resterende looptijd	€
1%-2%	11.150.681	van 1- 3 maanden	-	< 1 jaar kortlopend	-
2%-3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	475.865
3%-4%	2.115.281	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	981.661
4%-5%	3.706.618	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	1.000.000
5%-6%	-	> 10 jaar	-	van 15 tot 20 jaar	3.000.000
>6%	126.616	geen	17.099.196	> 20 jaar	11.641.670
	17.099.196		17.099.196		17.099.196

8. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	167.822	226.480
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	47.772	23.737
Loonheffing	14.871	35.213
Sociale lasten	-	55
Pensioenen	4.237	3.457
	<u>66.880</u>	<u>62.462</u>
Overige schulden		
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	4.258	4.966
Overige schulden	11.080	12.005
	<u>16.918</u>	<u>18.551</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	18.854	17.777
Nog te verwerken huur	6.531	-
Vooruit ontvangen huur	15.181	13.619
Niet-ervallen rente	260.666	219.479
Nog te betalen Taxatiekosten	34.679	34.679
Nog te betalen onderhoudskosten	36.259	12.819
Overige posten	798	3.029
	<u>372.968</u>	<u>301.402</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Wet keten-aansprakelijkheid

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

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

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Wonen Wittem m.b.t. het voor 2026 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € € 561.159 waarvan de uitvoering in 2026 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2026, betreffen meerjarige (RGS) contracten voor o.a. groenvoorziening, poetsen algemene ruimten, onderhoud c.v. ketels enz.

Saneringsfonds

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

Voorziening Jubileum uitkering

In de Cao woondiensten is vastgelegd dat een werknemer bij een 12,5-, 25-, 40-dienstjubileum een gratificatie krijgt van respectievelijk 0,25-maal, eenmaal en tweemaal een maandsalaris. Bovendien krijgt de werknemer een maandsalaris bij pensionering. Gezien de omvang van het personeelsbestand (4 medewerkers) is geen uitgebreide berekening gemaakt. In het geval alle jubilea en pensionering bij Wonen Wittem worden gehaald bedraagt de nominale totale gratificatie circa € 28.111.

WSW- Obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Wittem een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonen Wittem, opgenomen door het WSW geborgde, leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0267% (€ 4,2 duizend) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,407 miljoen per 31 december 2025 (€ 0,43 miljoen per 31 december 2024).

Wonen Wittem zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 178.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventueel (een deel van) van gecommiteerde obligo dienen te verstrekken, om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonen Wittem het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Wittem verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

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

Wocozon zonnepanelen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

6 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

9. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.576.101	3.449.222
Onroerende zaken niet zijnde woningen	136.163	134.485
	<u>3.712.264</u>	<u>3.583.707</u>
Netto huur	3.712.264	3.583.707
Huurderving wegens leegstand	-32.099	-65.932
Huurderving wegens oninbaarheid	31	-5.588
Dotatie/vrijval dubieuze huurdebiteuren	-770	-
	<u>3.679.426</u>	<u>3.512.187</u>

De jaarlijkse huursomstijging per 1 juli 2025 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken gemaximeerd op 4,5%. Per saldo is de huursom met 4,5% gestegen.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,86% (2,00% in 2024) van de netto huur.

10. Opbrengsten servicecontracten

Woningen en woongebouwen	253.092	227.481
Te verrekenen met huurders	9.634	15.849
	<u>262.726</u>	<u>243.330</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	-3.483	-5.483
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-4
	<u>259.243</u>	<u>237.843</u>

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

11. Lasten servicecontracten

Huurdersonderhoud	51.650	46.719
Energie en water	79.936	84.317
Schoonmaakkosten	25.165	24.164
Glasverzekering	5.335	5.086
Zonnepanelen (Wocozon)	52.119	37.139
Onderhoud groenvoorziening	30.826	32.738
Overige kosten	15.662	19.934
	<u>260.693</u>	<u>250.097</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	213.427	215.637
Toegerekende Afschrijvingen	8.557	13.172
Toegerekende overige organisatiekosten	176.127	178.448
	<u>398.111</u>	<u>407.257</u>

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	272.029	272.796
Sociale lasten	42.667	41.246
Pensioenlasten	34.479	28.373
	<u>349.175</u>	<u>342.415</u>

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

Personeelsleden

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Afdeling Bewonerszaken	0,62	0,62
Afdeling Vastgoed	0,78	0,80
Afdeling Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Afdeling Financiën en Control	0,89	1,00
	<u>3,29</u>	<u>3,42</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.075	13.172
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>12.075</u>	<u>13.172</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Overige personeelskosten	10.023	11.635
Huisvestingskosten	16.353	15.287
Automatiseringskosten	91.130	82.426
Algemene kosten	50.861	54.997
Overige bedrijfslasten	<u>7.866</u>	<u>14.103</u>
	<u>176.232</u>	<u>178.448</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten-onderhoud	295.123	261.453
Mutatie-onderhoud	307.475	131.240
Planmatig-onderhoud	49.282	205.853
Duurzaamheid (flora en fauna maatregelen)	38.227	31.628
Contractueel onderhoud	360.758	407.432
Projectmatig-onderhoud	573.163	446.683
Toegerekende kosten bedrijfsauto	6.087	8.097
Toegerekende personeelskosten	<u>117.160</u>	<u>108.554</u>
	<u>1.747.275</u>	<u>1.600.940</u>
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	2.462	2.462
Belastingen	304.550	282.376
Verzekeringen	11.951	9.693
Contributie Aedes	<u>4.713</u>	<u>4.607</u>
	<u>323.676</u>	<u>299.138</u>

15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

	2025	2024
	€	€
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst	519.258	-
Af: Verkoopkosten	-	-2.160
Boekwaarde	-354.499	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>164.759</u>	<u>-2.160</u>

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie

480.476	148.403
---------	---------

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Daeb-vastgoed in exploitatie

Afname marktwaarde	-	-932.088
Toename marktwaarde	7.559.354	5.044.099
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>7.559.354</u>	<u>4.112.011</u>

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

18. Opbrengsten overige activiteiten

Overig

-	40
---	----

19. Overige organisatiekosten

Accountantskosten	57.542	56.749
Taxatiekosten t.b.v. Marktwaarde	40.527	43.028
Toegerekende personeelskosten	18.588	18.224
Bijdrage toezicht AW	2.673	2.376
Bestuurskosten	109.633	86.992
Obligoheffing	4.204	4.793
	<u>233.167</u>	<u>212.162</u>

	2025	2024
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle op jaarrekening	47.136	46.827
Fiscale werkzaamheden	10.406	9.922
	<u>57.542</u>	<u>56.749</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de aan het boekjaar toegerekende honoraria voor de werkzaamheden die bij Wonen Wittem zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.

20. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente uitgezette middelen	16.024	5.449
Overige renteopbrengsten	4.908	5.003
	<u>20.932</u>	<u>10.452</u>

21. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente lening kredietinstellingen	-423.507	-385.783
Overige rentelasten	-4.139	-3.970
	<u>-427.646</u>	<u>-389.753</u>

22. Belastingen

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

	2025	2024
	€	€
Acute belastingen lopend jaar	-106.489	-105.092
corr. acute belastingen voorgaande jaren	-5.234	-
	<u>-111.723</u>	<u>-105.092</u>
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	8.773.623	4.859.429
Bijzondere waardeverminderingen	-8.039.830	-4.260.414
Afschrijvingen	-98.168	-107.191
Verschil opbrengst verkoop en HIR	-164.760	-
Overige niet aftrekbare kosten/ Kleinschaligheidsaftrek	-1.017	2.768
Onderhoud fiscaal niet te activeren	-12.038	-38.539
Toegerekende rentelasten aan nieuwbouw	7.653	3.994
Belastbaar bedrag	<u>465.463</u>	<u>460.047</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belasting bate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 1,3% (2024:2,2%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 19% voor de eerste € 200.000,- en 25,8% over het meerdere.

Wonen Wittem beschikt over een afschrijvingspotentieel van nominaal EUR427.000 (latentie € 102.000). Dit potentieel is niet gewaardeerd in de jaarrekening, omdat met onvoldoende zekerheid bepaald kan worden wanneer dit potentieel gerealiseerd kan worden.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

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

7 OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldigingsmaximum o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Wonen Wittem. Het voor Wonen Wittem toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 115.000,- (bezoldigingsklasse A). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Voor toezichthouders (RvC) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is voor 2025 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden) van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen.

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Wonen Wittem concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangsrecht, alle functionarissen in 2025 een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT-grenzen blijven.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	E.A. Peeters	A.A.R. Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-Voorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,38	0,28
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	41.515	30.590
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	41.515	30.590
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	43.700	32.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	41.515	30.590
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	E.A. Peeters	A.A.R. Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-Voorzitter	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,28	0,28
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	27.468	27.486
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	27.468	27.486
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.520	30.520
Bezoldiging	27.468	27.486

De vaste beloning is per 01-01-2025 verhoogd met 5,4% .

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2025 € 72.105,- (totaal 0,66 fte). Dit is 95% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 75.900,- o.b.v. 0,66 fte.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	T.H.G van der Salm	H.M.G. Hendriks	G.E.M.M Bartholomee
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.420	8.280	8.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.420	8.280	8.280
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
bedragen x € 1	T.H.G van der Salm	H.M.G. Hendriks	H.J.G. Slenter
Functiegegevens	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.976	6.976	10.464
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.900	10.900	16.350

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2025 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

E.A. Peeters, Bestuurder - Voorzitter

A.A.R. Zinken, Bestuurder

Mechelen, 29 juni 2026

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

T.H.G. van der Salm, Voorzitter

H.M.G. Hendriks, Vicevoorzitter

G.E.M.M Bartholomee, Secretaris

Mechelen, 29 juni 2026

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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

2 Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Wittem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de enkelvoudige jaarrekening 2025 van Stichting Wonen Wittem te Mechelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Wittem op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

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

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

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

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

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2035, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

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

's-Hertogenbosch, 29 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA